



INSTRUCTIVO

AL C. EDSON CORDERO PRIANTI

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-033/2026 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:

Monterrey, Nuevo León, a los 05-cinco días del mes de junio del 2026-dos mil veintiséis. -----

V I S T O . - El expediente administrativo No. S-033/2026, formado con motivo de la solicitud de fecha 29-veintinueve de abril del 2026-dos mil veintiséis, presentada por el **C. EDSON CORDERO PRIANTI**, en carácter de propietario; respecto de la **Subdivisión** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con superficie de **1,894.94 metros cuadrados**, con frente a la [REDACTED]

RESULTANDO

PRIMERO.- De acuerdo a lo establecido en el artículo 305 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, las autorizaciones de subdivisiones, fusiones, relotificaciones y parcelaciones serán expedidas por la autoridad municipal competente y tendrán por objeto aprobar el número, superficie y dimensiones de los lotes resultantes, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en el artículo 306, de la citada Ley y en el artículo 155 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO.- El peticionario adjunta a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por el **C. EDSON CORDERO PRIANTI**, en carácter de propietario.
2. Copia simple de credencial de votar expedida por el Instituto Nacional Electoral del C. Edson Cordero Prianti, con número [REDACTED] (Propietario).
3. Copia simple de la [REDACTED] de fecha 12-doce de junio de 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 89-ochenta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al Contrato de Compraventa de Bien Inmueble en Abonos y con Reserva de Propiedad, mediante el cual, el **C. EDSON CORDERO PRIANTI**, adquirió la propiedad del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. bajo el [REDACTED]

4. Original del **Certificado de libertad de gravámenes** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ² autorizado en fecha 07-siete de mayo del 2026-dos mil veintiséis, bajo el folio 29209038, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor del **C. EDSON CORDERO PRIANTI**, bajo el [REDACTED] ⁴ veinticinco de agosto de 2020-dos mil veinte; en el que se hace constar que no registra constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.
5. Copia de la resolución del alineamiento vial del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ² objeto del trámite que nos ocupa, de fecha 03-tres de febrero del 2026-dos mil veintiséis, relativo al expediente administrativo PT-ALVI-000023/26.
6. Reporte de Cuenta de Predial emitido por la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Tesorería Municipal de Monterrey, de fecha 29-veintinueve de abril del 2026-dos mil veintiséis, en cuyo apartado de "DETALLE DE PAGOS" se indica que el día 13-trece de enero del año en curso, se expidió el recibo 343C-9207, en relación al pago de los 06-seis bimestres del año 2026, del expediente catastral [REDACTED] ² con lo que se acredita que se encuentra al corriente de pago de impuesto predial.
7. Plano que contiene el proyecto de subdivisión cuya autorización solicita, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ² de acuerdo a lo señalado en el numeral VI del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
8. 09-nueve Fotografías donde muestran la situación actual del referido predio.
9. Escrito de fecha 05-cinco de mayo de 2026-dos mil veintiséis, firmado por el **C. EDSON CORDERO PRIANTI**, propietario; explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: "...a fin de que se realice la obra pública de pavimentación en la av. Acueducto."
10. Deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizada la subdivisión solicitada.

Por lo que visto las constancias que obran en el expediente de referencia y

CONSIDERANDO

- I. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los Artículos 1 fracción I, 3 fracción LXXVII, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 202 fracción IX, 230 fracciones I a V, 234, 305, 306 fracciones I a VIII, 402 primer y último párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 86,89,90,91,94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 1,2,3 fracción II, 139 y 155 fracciones I a la XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100



fracciones I, V, XLIX y LI, 101 fracciones IV, XII y XIV, 102 fracciones II y XIII, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

II. Que el promovente cumple con los requisitos indicados en el artículo 306, fracciones I a VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y artículo 155, fracciones I a la XIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

III. Que el predio en cuestión no forma parte de un fraccionamiento Autorizado, por lo anterior conforme lo dispone el artículo 234, de la Ley de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se deberá diferir la obligación de ceder áreas en favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación de los predios.

IV. Que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, Parte II. Ordenamiento Urbano, No. 10, Estrategias de Ordenamiento; 10.2. Densidades y lineamientos urbanísticos. Apartado de notas al cuadro No. 21 "Densidades y lineamientos Urbanísticos" establece: "En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, específicamente en el Plano de Densidades, indica que el predio se encuentra en una zona determinada como Densidad D3 Densidad Baja de hasta 25 viviendas por hectárea, de conformidad con el cuadro ES-2 de Densidades y Lineamientos para usos habitacionales unifamiliares del Plan antes citado, y el artículo 37 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

V. En el caso que nos ocupa, solicitan la **subdivisión** de 01-un predio para resultar **02-dos lotes**, proyecto que se describe en el numeral VI del presente apartado de Considerandos, resultando aplicable lo dispuesto por el artículo 230, fracciones I y II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece lo siguiente: "**Artículo 230.** La subdivisión es la partición de un predio ubicado dentro del área urbana y que no requiere del trazo de una o más vías públicas y deberá observar las siguientes normas básicas: I. Los lotes o predios resultantes de la subdivisión no podrán ser más de 5-cinco y deberán tener frente a la vía pública o área vial común en un régimen en propiedad en condominio horizontal, o bien que se garantice acceso a todos los lotes resultantes mediante una servidumbre de paso debidamente constituida; II. Los predios resultantes de la subdivisión no podrán ser menores al promedio del área inmediata, con excepción de que la zonificación aprobada lo permita y deberán tener frente a la vía pública;"

VI. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Subdivisión** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 con superficie de **1,894.94 metros cuadrados**, para quedar de la siguiente manera: **LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **1,018.627 metros cuadrados** con frente a la [REDACTED] 2 y área de **CESIÓN VIAL** con superficie de **876.313 metros cuadrados**, en la [REDACTED] 1 con base al Plan de Desarrollo urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, como se indica en el Considerando IV, se ubica en el Plano de Densidades en una zona determinada como Densidad Baja D-3 en donde se permiten hasta 25 viviendas por hectárea, de conformidad con el cuadro No. 21 de Densidades y Lineamientos Urbanísticos, del Plan antes citado, y el artículo

37 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de **1,894.94 metros cuadrados** tenemos que, si para 1-una hectárea que equivale a 10,000 metros cuadrados, se permiten un **máximo de 25 viviendas**, para **1,894.94 metros cuadrados** lo equivalente a **0.189494** hectáreas, resultan permitidas **4.73735 viviendas (resultante de 25 viv. x 0.189494 ha)** por lo que resulta factible la subdivisión para los **02-dos** lotes requeridos, toda vez que cumplen con la normatividad señalada.

VII. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 230, fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los lotes o predios resultantes de la subdivisión no podrán ser más de 5-cinco y deberán tener frente a la vía pública o área vial común en un régimen en propiedad en condominio horizontal, o bien que se garantice acceso a todos los lotes resultantes mediante una servidumbre de paso debidamente constituida; y de la subdivisión cuya autorización solicitan, resultan 02-dos lotes los cuales presentan frente a vía pública, por lo que se cumple con la referida normatividad; lo anterior considerando que la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en su artículo 3, fracción LXXXII, entiende como **"Vía Pública"** lo siguiente: "es todo inmueble del dominio público de utilización común, que por disposición de la Ley, de la autoridad competente, o por razón del servicio se destine al libre tránsito, o bien, que de hecho esta ya afectado a utilización pública en forma habitual y cuya función sea la de servir de acceso a los predios y edificaciones colindantes". (el subrayado es nuestro)

VIII. Referente a lo indicado en el numeral que antecede, tenemos que en fecha 13-trece de mayo del presente año, se realizó una verificación al inmueble identificado con el número de expediente catastral: 51-016-072. En el cual se constató lo siguiente: "1.-Observaciones: Se realiza visita de verificación a fin de constar la situación actual del predio solicitado y su entorno. 2.- Pavimentos: Se pudo constar que ya se concluyó con la habilitación y rehabilitación del pavimento sobre la avenida Acueducto a la altura del predio que nos ocupa, faltando únicamente el dibujado de los distintos señalamientos horizontales. 3.- Cordones: Se pudo constar que ya se encuentran habilitados los cordones que delimitan la av. Acueducto. 4.- Banquetas frente a lotes: Se pudo constar que ya se concluyó con la construcción de las banquetas que delimitan la [REDACTED] más específicamente se pudo observar que al costado norte del predio la banqueta tiene un ancho de 02.00 ml, frente del lote en trámite la banqueta se cierra a solo 01.32 ml. Y al costado sur del predio la misma banqueta tiene un ancho de 03.135 ml. (cabe hacer referencia de que a pesar de que el ancho de la banqueta varia, el ancho de la carpeta asfáltica es constante). 5.- Rampas extremos de vialidades: Se pudo constar que se habilitaron las rampas en los extremos de vialidades. 6.- Secciones viales: Se pudo constar al costado norte del predio que la banqueta tiene un ancho de 02.00 ml, frente del lote en trámite la banqueta se cierra a solo 01.32 ml. Y al costado sur del predio la misma banqueta tiene un ancho de 03.135 ml., además de contar con dos carpetas de rodamiento (cada una con 11.00 ml. Y tres carriles), un camellón central de 5.50 ml. De ancho a la altura del frente del predio que nos ocupa y luego una banqueta en la acera contraria al predio en trámite de 02.00 ml. De ancho." (el subrayado es nuestro).

IX. Que a fin robustecer la manifestación contenida en el escrito descrito en el numeral 9 del Resultando Segundo del presente instrumento, el promovente presenta convenio de fecha 28-veintiocho de julio de 2025-dos mil veinticinco, del cual se transcribe lo siguiente:



"CONVENIO DE CESIÓN SOBRE UN INMUEBLE DE DOMINIO PRIVADO EN PAGO EN ESPECIE, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL C. EDSON CORDERO PRIANTI, EN SU CARÁCTER DE "CEDENTE"; Y POR LA OTRA EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN EN SU CARÁCTER DE "CESIONARIO", REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL LIC. HÉCTOR ANTONIO GALVÁN ANCIRA, DIRECTOR DE ASUNTOS JURÍDICOS DE LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO Y REPRESENTANTE LEGAL DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL, CONTANDO CON LA ASISTENCIA DEL DR. ANTONIO FERNANDO MARTÍNEZ BELTRÁN, TESORERO MUNICIPAL; EL LIC. JOSÉ NAZARIO PINEDA OSORIO, SECRETARIO DE OBRAS PÚBLICAS; Y EL LIC. ANDRÉS SAIDE CANAVATI, DIRECTOR DE PATRIMONIO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE FINANZAS DE LA TESORERÍA MUNICIPAL, A QUIENES DE MANERA CONJUNTA SE LES DENOMINARA "LAS PARTES", QUIENES CUENTAN CON CAPACIDAD LEGAL PARA OBLIGARSE AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES:

I.- Declara el "CEDENTE" que:

I.1.-...

I. 2.- Es su voluntad ceder libre de todo gravamen, a favor del Municipio de Monterrey, Nuevo León, los derechos y obligaciones sobre la propiedad de una superficie de 876.313 (ochocientos setenta y seis punto trescientos trece metros cuadrados), la cual se encuentra dentro del inmueble descrito en la declaración I.1.

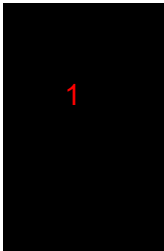
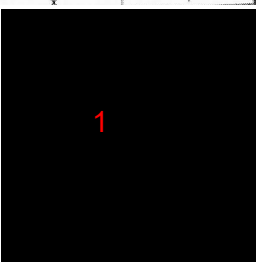
1.3.- Para efecto de llevar a cabo la Cesión antes mencionada, deberá instar ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey, Nuevo León, los trámites necesarios para la subdivisión del inmueble descrito en la declaración I.1. correspondiente al expediente catastral **2** con una superficie de 1,894.94m² (mil ochocientos noventa y cuatro punto noventa y cuatro metros cuadrados) en 2-dos lotes con las siguientes superficies:

- Superficie que conservará "EL CEDENTE": 1,018.627 (mil dieciocho punto seiscientos veintisiete metros cuadrados).
- Superficie objeto del presente Convenio: 876.313 (ochocientos setenta y seis punto trescientos trece metros cuadrados), en adelante el "INMUEBLE".

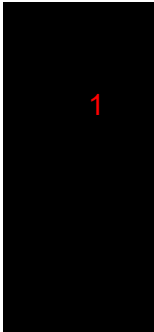
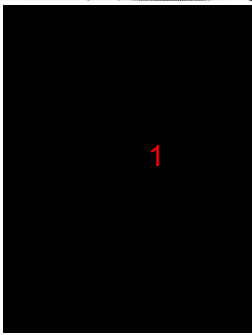
Por lo que, el inmueble quedará inscrito y registrado con los lados, distancias, rumbos, y coordenadas siguientes:
Rumbos, distancias y coordenadas de la superficie total del Predio actual:

LOTE 72 (POLÍGONO EXP. CAT. 2)			
LADO		ORIENTACION	DISTANCIA (M)
EST	PV		
1	2	SUROESTE	60.285
2	3	NOROESTE	31.417
3	4	NORESTE	60.285
4	1	SURESTE	31.437
SUPERFICIE TOTAL = 1894.94 m2			

Rumbos, distancias y coordenadas de la superficie que conservará el "CEDENTE":

LOTE RESULTANTE 1						
LADO		RUMBO	DISTANCIA (M)	V	COORDENADAS	
EST	PV				X	Y
1	2		60.285	1		
2	3		16.783	2		
3	4		35.923	3		
4	5		0.491	4		
5	6		7.395	5		
6	7		0.684	6		
7	8		7.677	7		
8	9		1.194	8		
9	10		4.506	9		
10	11		1.125	10		
11	12		3.963	11		
12	1		16.508	12		
SUPERFICIE TOTAL = 1018.627 m2						

Rumbos, distancias, coordenadas y superficie de la Porción del predio que cede en favor del "CESIONARIO":

CESIÓN VIAL						
LADO		RUMBO	DISTANCIA (M)	V	COORDENADAS	
EST	PV				X	Y
12	11		3.963	12		
11	10		1.125	11		
10	9		4.506	10		
9	8		1.194	9		
8	7		7.677	8		
7	6		0.684	7		
6	5		7.395	6		
5	4		0.491	5		
4	3		35.923	4		
3	14		14.634	3		
14	13		60.285	14		
13	12		14.928	13		
SUPERFICIE TOTAL = 876.313 m2						

I.4.- El "INMUEBLE" se encuentra contemplado dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey como vialidad, establecido mediante la Estrategia de Ordenamiento 2013-2025 denominada Estructura Vial Municipal conforme al Plano de Estructura Vial propuesta Delegación Huajuco, así como el Plano Prolongación de Vialidades en Zona Huajuco con Clave: E07E, por lo que, una vez tramitada e inscrita ante el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León (en lo sucesivo "IRCNL") lo concerniente a la subdivisión antes mencionada, se proporcionará al "CESIONARIO" copia de la documentación respectiva, misma que pasará a formar parte integral del presente Convenio, y mediante la cual resultará el "INMUEBLE", así como el polígono que se conformará por la superficie restante consistente en 1,018.627 (mil dieciocho punto seiscientos veintisiete metros cuadrados), en adelante la "SUPERFICIE RESERVADA", para su posterior inscripción ante el "IRCNL", a fin de estar en posibilidad de formalizar la Cesión a favor del Municipio de Monterrey, Nuevo León, con lo que se pondrá aplicar el pago en especie, en términos de lo pactado en la integridad del presente instrumento.

I.5.- La Cesión del "INMUEBLE", se otorga sujeto a la condición y con el único fin de que el "CESIONARIO" realice en el "INMUEBLE" los trabajos referentes al proyecto de Obras de Conexión Avenida Acueducto, consistentes en:

- Realizar a su costa las obras descritas en la Cláusula Primera del presente Convenio;



- b) Construir y habilitar a su costa, una vialidad que permita dar continuidad a la Avenida Acueducto, a fin de desfogar el volumen vehicular de acuerdo a los lineamientos legales vigentes para ello y bajo la ejecución de la Secretaría de Obras Públicas del Municipio de Monterrey, Nuevo León. ...

III.- Declaran "LAS PARTES" que:

III. 1. ...

III. 2. Celebran de forma voluntaria y de común acuerdo el presente Convenio, con base a los lineamientos y de acuerdo con el marco jurídico aplicable, no existiendo dolo, error, mala fe, enriquecimiento ilegítimo, falta de capacidad, ni vicios del consentimiento, por lo que están conformes en sujetar su voluntad en los términos y condiciones que se establecen en las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA.- OBJETO: Mediante el presente Convenio, el "**CEDENTE**", cede al "**CESIONARIO**", los derechos y obligaciones sobre la propiedad del "**INMUEBLE**"; lo anterior, con el único fin de que el "**CESIONARIO**" realice en el "**INMUEBLE**", la construcción de una vialidad conforme a lo señalado en el presente Convenio, debiendo mantener el uso continuo del inmueble como vialidad pública de libre acceso, así como las demás obligaciones a que se sujeta en el presente instrumento.

SEGUNDA. SUBDIVISIÓN: A fin de llevar a cabo la formalización de la Cesión del "**INMUEBLE**", el "**CEDENTE**" se obliga a llevar a cabo el trámite correspondiente ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey, Nuevo León, para la subdivisión del inmueble descrito en la declaración I.1. del presente Convenio con una superficie de 1,894.94 m² (mil ochocientos noventa y cuatro punto noventa y cuatro metros cuadrados) en 2-dos lotes con las siguientes superficies:

- Superficie que conservará "**EL CEDENTE**": 1,018.627 (mil dieciocho punto seiscientos veintisiete metros cuadrados).
- Superficie objeto del presente Convenio: 876.313 (ochocientos setenta y seis punto trescientos trece metros cuadrados), en adelante el "**INMUEBLE**".

Para quedar con los lados, distancias, rumbos, y coordenadas establecidas en la declaración I.3 del presente instrumento.

Debiendo iniciar dicho trámite a más tardar, dentro del término de 15-quince días hábiles posteriores a la firma del presente Convenio, y llevar a cabo las diligencias necesarias a fin de concluir con el proceso en un plazo de 6-seis meses.

TERCERA.- CONSTRUCCIÓN DE VIALIDAD: Las obras que deberán realizarse por el "**CESIONARIO**" y ser recibidas por aquellas dependencias que en cada caso corresponda, consistirán en:

- Construcción de vialidad en una superficie de 876.313 m² (ochocientos setenta y seis punto trescientos trece metros cuadrados), que deberá cumplir con los lineamientos y/o requisitos establecidos en la Ley de Obras Públicas para el Estado y Municipios de Nuevo León, así como la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León.
- Banqueta de concreto de acuerdo a especificaciones de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y reglamentación aplicable.

Para tal efecto, "**LAS PARTES**" manifiestan que tanto el costo de la construcción y habilitación de la vialidad a realizarse en el "**INMUEBLE**", como la tramitación y obtención de los permisos municipales, estatales y/o federales que se

requieran para dichas obras, serán por cuenta y a costa del **"CESIONARIO"**. Por lo que el **"CEDENTE"** queda eximido de cualquier responsabilidad derivada de la construcción de la referida vialidad, así como de cualquier responsabilidad por los permisos requeridos tanto de obra como los ambientales, ya sean Municipales, Estatales o Federales, siendo único y total responsable el **"CESIONARIO"**.

No obstante, y una vez obtenido, el **"CESIONARIO"** deberá proporcionar al **"CEDENTE"** el plano autorizado para los servicios y el diseño del pavimento, mismo que se anexará al presente Convenio y formará parte integral del mismo, el cual consiste en el siguiente:

ANEXO A. Plano de rasantes con mecánica de suelos y diseño del pavimento debidamente aprobado por la Dirección de Gestión de Pavimentos de la Secretaría de Obras Públicas del Municipio de Monterrey, Nuevo León, así como por aquellas dependencias gubernamentales al caso aplicables.

CUARTA.- CONDICIONES DEL "INMUEBLE": **"LAS PARTES"** están de acuerdo en que, a la fecha de la firma del presente instrumento, **"EL INMUEBLE"** se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial y no presenta invasión u ocupación de ninguna índole, por lo que el **"CESIONARIO"** lo recibe en tales condiciones y se obliga a poner toda diligencia en la conservación del mismo, siendo responsable de todo deterioro que el mismo sufra por su culpa, para lo cual, la correcta realización de las obras a que se obliga el **"CESIONARIO"**, no serán consideradas como deterioro del **"INMUEBLE"**.

QUINTA.- TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD: A la fecha de la firma del presente Convenio, el **"INMUEBLE"** es transmitido de manera física, jurídica y sin reserva alguna en favor del **"CESIONARIO"**, a fin de que sea ejecutada la obra pública correspondiente; y, dentro del término de 15-quince días hábiles posterior a que se concluya el trámite de Subdivisión referido en la Cláusula Segunda, **"LAS PARTES"** llevarán a cabo la protocolización respectiva a fin de que el **"INMUEBLE"** entre al patrimonio del **"CESIONARIO"**, siendo este último el responsable de todos los gastos notariales y de inscripción en el registro público respectivo.

...

X. Que en el presente caso, la solicitud de **Subdivisión** cumple con los requisitos mínimos que señalan los artículos 230 fracciones I a V, 305, 306 fracciones I a VIII y demás relativos de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y artículo 155 fracciones I a la XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; además se ajusta a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y satisface los lineamientos urbanísticos exigidos por el Plan de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020, en lo relativo a la densidad y/o a la superficie del terreno y alineamientos viales previstos; por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación de la Subdivisión del lote en cuestión, de la forma indicada en el numeral VI del presente apartado de Considerandos.

Por lo anteriormente expuesto, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA:

PRIMERO: En los términos anteriores se **Aprueba la Subdivisión** del predio identificado con el número de expediente catastral **2** con superficie de **1,894.94 metros cuadrados**, para quedar de la siguiente



manera: **LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **1,018.627 metros cuadrados** con frente a la **2**
y área de CESIÓN VIAL con superficie de **876.313 metros cuadrados**, en la **1**

SEGUNDO: Que, en el presente caso, el predio en cuestión no forma parte de un fraccionamiento Autorizado, por lo anterior conforme lo dispone el Artículo 234, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se difiere la obligación de ceder áreas en favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio.

TERCERO: Atendiendo a lo señalado en el punto que antecede, se hace del conocimiento del interesado que al momento de solicitar un trámite de edificación ante esta dependencia deberá cumplir con lo establecido por el Artículo 212 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que a la letra dice: *"...En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio..."*; esto en cuanto a que las nuevas construcciones deben ceder conforme a lo establecido en dicho numeral.

CUARTO: Tomando en cuenta la manifestación contenida en el escrito descrito en el numeral 9 del Resultando Segundo, así como el convenio de fecha 28-veintiocho de julio de 2025-dos mil veinticinco, aportado por el propio promovente, cuya parte medular se encuentra transcrita en el Considerando IX, de la presente resolución; tenemos que, en el presente caso el promovente proponen ceder el lote resultante de la subdivisión que al efecto se autoriza, identificado como área de **CESIÓN VIAL** con superficie de **876.313 m²**, y se destine como una vialidad por lo que el interesado deberá formalizar la entrega material y jurídica de lote resultante con superficie de **876.313 m²**, y se coordinaran con la Dirección de Patrimonio adscrita a la Tesorería Municipal de Monterrey o autoridad Municipal que corresponda, a fin de proceder a la formalización de ceder sin reserva ni limitación alguna en favor del Municipio de Monterrey el lote identificado como "Cesión Vial", sin que conlleve a solicitar indemnización de dicha área, lo anterior, en el entendido de que resulta a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los planos y demás documentos que presentan ante esta autoridad, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

QUINTO: De acuerdo a lo anterior, el promovente deberá formalizar la transmisión del derecho de propiedad de esa área mediante la suscripción de la escritura pública que al efecto se solicite y trámite ante un Notario Público, y se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, dado que este es un acto que requiere ser otorgado mediante escritura pública, toda vez que la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León no establece en forma expresa, para estos casos, otra forma de formalizar la Cesión Vial al Municipio, siendo aplicables las disposiciones del derecho común establecidas en los artículos 1730, 1731, 1905, fracción I, 1908, 2211, 2214, 2239, 2894, fracción I, del Código Civil para el Estado de Nuevo León, de los artículos 104, 106, fracciones V, VI, 113, 118 y 123 de la Ley del Notariado del Estado de Nuevo León, artículos 11, fracción I, 12, fracciones I y III, 22, 27 y 29, fracciones III de la Ley Reglamentaria del Registro Público de la Propiedad y del Comercio para el Estado de Nuevo León, por consiguiente se realice la referida formalización mediante la expedición de la escritura pública en la que conste la cesión vial municipal.

SEXTO: De conformidad con lo establecido por el Artículo 230 fracción IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se efectuarán a costa de los promoventes las adecuaciones en la infraestructura necesaria para atender a los predios resultantes. Esta obligación deberá plasmarse en contrato de compra-venta correspondiente, cuando se transmita la propiedad de los referidos lotes, a fin de que se formalice dicha obligación.

SÉPTIMO: De acuerdo a la resolución del alineamiento vial con fecha 03-tres de febrero del 2026-dos mil veintiséis, relativa al expediente administrativo **PT-ALVI-000023/26**, si se prevé la modificación del tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio, por lo que deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la [REDACTED] se deberá respetar una sección vial de 33.00 metros de ancho, contando a partir del eje del [REDACTED] 16.50 metros hacia su propiedad.

OCTAVO: La subdivisión del predio no tiene por objeto autorizar cambios en la zonificación determinada para cada inmueble en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, ni tampoco autorizar cambios en las densidades asignadas a cada zona, Plan de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020.

NOVENO: Se hace del conocimiento a los interesados, que a fin de que surta efectos la subdivisión aquí autorizada deberán dar aviso a la Oficina de Catastro del Estado e inscribir el plano que en el presente acto se autoriza, ante el Instituto Registral y Catastral del Estado, lo anterior de acuerdo al segundo párrafo del artículo 305 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece lo siguiente: *"Las autorizaciones a que se refiere este artículo serán expedidas en el término de 10-diez días hábiles contados a partir de que sean satisfechos los requisitos establecidos en el presente capítulo para su obtención, y **tendrán una vigencia de 150-ciento cincuenta días hábiles a partir de su expedición, para la inscripción del predio correspondiente ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.**"*

DÉCIMO: En caso de fenecer dicho término sin haberse realizado la inscripción antes citada, la autorización de la subdivisión dejará de tener efectos jurídicos, por lo que deberán **ingresar nuevo trámite** y obtener nueva autorización correspondiente, una vez que se haya dado cumplimiento a los requerimientos y obligaciones señalados en el artículo 306, fracciones del I a VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

UNDÉCIMO: La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros y **se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por los solicitantes bajo su estricta responsabilidad**, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 402, primer y último párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.



DUODÉCIMO: Previo pago de derechos por servicios prestados en materia de Desarrollo Urbano. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de conformidad con el Artículo 401 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. -----



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario

ING. FERNANDO GUTIÉRREZ MORENO

EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

LIC. RODRIGO HIRAM TODD LOZANO
DIRECTOR GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE
DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DE MUNICIPIO DE
MONTERREY, NUEVO LEÓN

SCS/OAMM/BRGC/LACC/BASH

Siendo las 13:26 horas del día 10-DIEZ del mes de JUNIO del año 2026-DOS MIL VEINTISEIS, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. EDSON CORDERO PRIANTI, en su carácter de PROPIETARIO del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con 5, Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: LUIT ANGEL CASTRO C.

FIRMA: [Firma]

No. DE GAFETE 241376

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Edson Cordero Prianti

FIRMA: 5

IDENTIFICACIÓN: 3

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-033-2026
	Fecha de Clasificación	15 de julio de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 07-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Credencial de Elector, 4.Número de inscripción, 5. Firma autógrafa.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.