



INSTRUCTIVO

AL C. ELÍAS ANTONIO ELIZONDO SEPÚLVEDA
ALBACEA DE LA SUCESIÓN TESTAMENTARIA A BIENES
DE LA SRA. CELIA SEPÚLVEDA ELIZONDO DE ELIZONDO

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-077/2025 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 16-dieciséis días del mes de febrero del 2026-dos mil veintiséis. -----
V I S T O . - El expediente administrativo No. S-077/2025, formado con motivo de la solicitud de fecha 18-dieciocho de septiembre del 2025-dos mil veinticinco, presentada por el C. Elías Antonio Elizondo Sepúlveda, Albacea de la Sucesión Testamentaria a bienes de la Sra. CELIA SEPÚLVEDA ELIZONDO DE ELIZONDO, esta última en carácter de propietaria; respecto de la Subdivisión del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] con superficie de 323.00 metros cuadrados, con frente a las [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. Elías Antonio Elizondo Sepúlveda, Albacea de la Sucesión Testamentaria a bienes de la Sra. CELIA SEPÚLVEDA ELIZONDO DE ELIZONDO, propietaria y el C. Francisco José Bush Ramal (apoderado).
2. Copia simple de la Escritura número 5,426-cinco mil cuatrocientos veintiséis, de fecha 04-cuatro de octubre de 1988-mil novecientos ochenta y ocho, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Francisco Rodríguez de León, Notario Suplente de la Notaría Pública número 13-trece, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, relativa a la DONACIÓN GRATUITA CON RESERVA DE USUFRUCTO, mediante la cual, la C. CELIA SEPÚLVEDA ELIZONDO DE ELIZONDO, adquirió la propiedad del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el [redacted]



3. Copia simple de la **Escritura Pública número 10,565**-diez mil quinientos sesenta y cinco, de fecha 10-diez de mayo de 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado José Rosario Treviño Elizondo, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 116-ciento dieciséis, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, relativa a la **Tramitación en la Vía Extrajudicial de la Sucesión Testamentaria a bienes de la señora CELIA SEPÚLVEDA ELIZONDO**, declarándose como **ALBACEA** al **C. ELIAS ANTONIO ELIZONDO SEPÚLVEDA**: inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3 [REDACTED]
4. Copia simple de Carta Poder de fecha 18-dieciocho de enero del 2023-dos mil veintitrés, otorgado por el **C. ELIAS ANTONIO ELIZONDO SEPÚLVEDA** como Albacea de la Sucesión Testamentaria a Bienes de **CELIA SEPÚLVEDA ELIZONDO DE ELIZONDO**, a favor del **C. Francisco José Bush Ramal**; la cual fuera ratificada por el otorgante, así como por las [REDACTED] 4 [REDACTED] como testigos, el día 30-treinta del mismo mes y año, ante el Licenciado Jorge Alberto Treviño Leal, Titular de la Notaría Pública número 116-ciento dieciséis con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, según consta en Acta Fuera de Protocolo número 116/1,324/23; anexando copia simple de las identificaciones oficiales de cada uno de ellos.
 - a. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del **C. Elías Antonio Elizondo Sepúlveda** con número [REDACTED] 5 [REDACTED] (Albacea).
 - b. Pasaporte emitido por la Secretaría de Relaciones Exteriores del **C. Francisco José Bush Ramal**, con número [REDACTED] 6 [REDACTED] (Apoderado).
 - c. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la [REDACTED] 4 [REDACTED] con número [REDACTED] 5 [REDACTED] (Testigo).
 - d. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la [REDACTED] 4 [REDACTED] con número [REDACTED] 5 [REDACTED] (Testigo).
5. Original del **Certificado de libertad gravámenes** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] autorizado en fecha 04-cuatro de julio del 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28314599, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de **CELIA SEPÚLVEDA ELIZONDO DE ELIZONDO**, bajo el [REDACTED] 3 [REDACTED] en el que se hace constar que no registra constancia alguna vigente de que el predio en cuestion se encuentre grabado con hipoteca, embargo, finanza, fideicomiso ni de algún otro modo.
6. Copia de la resolución del alineamiento vial del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] objeto del trámite que nos ocupa, de fecha 19-diecinueve de junio del 2025-dos mil veinticinco, relativo al expediente administrativo PT-ALVI-000323/25.
7. Copia simple del Reporte de Cuenta de Predial emitido por la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Tesorería Municipal de Monterrey, de fecha 19-diecinueve de enero del 2026-dos mil veintiséis, en cuyo apartado de "DETALLE DE PAGOS" se indica que el día 05-cinco del mes y año en curso, se expidió el recibo 362G-244, en relación al pago de los 06-seis bimestres del año 2026, del expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] con lo cual acredita que se encuentra al corriente de pago de impuesto predial.



8. 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.
9. 08-ocho Fotografías donde muestran la situación actual del referido predio.
10. Escrito de fecha 24-veinticuatro de abril del 2025-dos mil veinticinco, firmado por el **C. ELIAS ANTONIO ELIZONDO SEPÚLVEDA** como Albacea de la Sucesión Testamentaria a Bienes de **CELIA SEPÚLVEDA ELIZONDO DE ELIZONDO**, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: *"...es con el fin de dividir el mismo en DOS lotes para que de acuerdo a sus dimensiones finales permitan un mejor aprovechamiento del mismo ..."*
11. 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. El predio en cuestión por su ubicación pertenece al Centro Metropolitano de la ciudad, que, de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo 4 fracción XVI, define de la siguiente manera: *"También llamada Zona Centro, es la zona delimitada al norte por la Av. Colón, al sur por la Av. Constitución, al poniente por la Av. Venustiano Carranza y al oriente por la intersección de las avenidas Colón y Madero conocida como «Y» griega. Se considerará como parte del Centro Metropolitano a los inmuebles o predios ubicados en ambas aceras de las avenidas que lo delimitan."*, por lo tanto, no se encuentra dentro de los supuestos que establece el artículo 210 fracción X, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, es decir que no genera la obligación de ceder áreas a favor del Municipio.

IV. Que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra ubicado en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro, ubicado en el Plano de Densidades en una zona determinada con Densidad Media tipo D-9 de hasta 95 viviendas por hectárea, de conformidad con el cuadro No. 21 de Densidades y Lineamientos Urbanísticos del Plan antes citado, y el artículo 36 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 **2** con superficie de **323.00 metros cuadrados** para quedar en **02-dos lotes: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **156.63 metros cuadrados** con frente a las **1** **v LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **166.37 metros cuadrados**, con frente a la **1** **1** y como se indica en el Considerando IV, se ubica en el Plano de Densidades como **Densidad Media Tipo D-9** de hasta 95 viviendas por hectárea, de conformidad con el cuadro No. 21 de Densidades y Lineamientos Urbanísticos, del Plan antes citado, y el artículo 36 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 **323.00 metros cuadrados** tenemos que, si para 1-una hectárea que equivale a **10,000 metros cuadrados**, se permiten **95 viviendas máximo**, para **323.00 metros cuadrados** lo equivale a **0.0323 hectáreas**, nos resultan permitidas **3.0685 viviendas (resultante de 95 viv. x 0.0323 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 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.

VIII. 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 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 **323.00 metros cuadrados** para quedar en **02-dos lotes: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **156.63 metros cuadrados** con frente a las **1** **v LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **166.37 metros cuadrados**, con frente a la **1**

SEGUNDO: 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.

TERCERO: De acuerdo a la resolución del alineamiento vial emitida por esta Secretaría en fecha 19-diecinueve de junio de 2025-dos mil veinticinco, bajo el expediente PT-ALVI-000323/25, **no** se prevé la modificación del tramo de las Vías Públicas con las que colindan los predios resultantes; por lo que deberá respetar el siguiente alineamiento: Para las **1** respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras, así como respetar ochavo de acuerdo a escrituras, en las esquina formada en la intersección de las citadas calles.

CUARTO: 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.**"*

QUINTO: 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.

SEXTO: 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.

SÉPTIMO: 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/DIRV/BASH

Siendo las 01:30 PM horas del día 06 - SEIS del mes de MARZO del año 2026, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. FRANCISCO JOSE BUSH RAMAL, en su carácter de APODERADO del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con 6, Doy fe -----


EL C. NOTIFICADOR:
NOMBRE: DAVID ISAÍAS ROMERIZ VELAZQUEZ
FIRMA: _____

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:
NOMBRE: Francisco José Bush Ramal
FIRMA: _____

No. DE GAFETE 241375

IDENTIFICACIÓN 6

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-077-2025
	Fecha de Clasificación	13 de abril 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 04-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Número de inscripción, 4. Nombre, 5. Credencial de Elector, 6. Número de Pasaporte.
	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.