INSTRUCTIVO

A LOS C. C. OSCAR ADOLFO THOMAE RODRÍGUEZ,
ADALBERTO THOMAE LÓPEZ Y EDITH ADRIANA THOMAE LÓPEZ
[redacted]
Presentes. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-087/2025 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 10-diez días del mes de junio del 2026-dos mil veintiséis. ----------
V I S T O .- El expediente administrativo **No. S-087/2025**, formado con motivo de la solicitud de fecha 13-trece de octubre del 2025-dos mil veinticinco, presentada por los **C. C. OSCAR ADOLFO THOMAE RODRÍGUEZ, ADALBERTO THOMAE LÓPEZ y EDITH ADRIANA THOMAE LÓPEZ,** en carácter de propietarios; respecto de la **Subdivisión** del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] con superficie de **17,670.93 metros cuadrados,** con frente a la [redacted] y

R E S U L T A N D O

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. – Los peticionarios adjuntaron a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por los **C. C. OSCAR ADOLFO THOMAE RODRÍGUEZ, ADALBERTO THOMAE LÓPEZ y EDITH ADRIANA THOMAE LÓPEZ,** en carácter de propietarios y el C. Alfonso Ortiz Córdova, gestor.

2. Copia simple de la [redacted] de fecha 09-nueve de julio del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Martínez Morales, Titular de la Notaría Pública número 108-ciento ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; relativa a la Transmisión de Propiedad con Reserva de Dominio en Ejecución de Fideicomiso y Extinción Parcial del mismo, mediante la cual, los **C. C. OSCAR ADOLFO THOMAE RODRÍGUEZ, ADALBERTO THOMAE LÓPEZ y EDITH ADRIANA THOMAE LÓPEZ,** adquirieron cada uno, un 25%-veinticinco por ciento de la propiedad del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] entonces con una superficie de 17,765.12 metros cuadrados; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [redacted]

3. Copia simple de la [redacted] de fecha 30-treinta de julio del 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Víctor Manuel Martínez

26646

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

Morales, Titular de la Notaría Pública número 108-ciento ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; relativa al Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble, mediante el cual, los **C. C. OSCAR ADOLFO THOMAE RODRÍGUEZ, ADALBERTO THOMAE LÓPEZ y EDITH ADRIANA THOMAE LÓPEZ**, adquirieron el **17.50%** diecisiete punto cincuenta por ciento, **3.75%** tres punto setenta y cinco por ciento y **3.75%** tres punto setenta y cinco por ciento, respectivamente, de la propiedad del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] entonces con una superficie de 17,765.12 metros cuadrados; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [redacted]

4. Copia simple del [redacted] de fecha 18-dieciocho de febrero de 2025-dos mil veinticinco, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular número 26-veintiséis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, relativa a la **Rectificación de Medidas** del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] que en consecuencia del levantamiento topográfico llevado a cabo sobre dicho inmueble, **arroja una superficie total de 17,670.93 metros cuadrados**; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el [redacted]

5. Original del **Certificado de libertad de gravamen** del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted], autorizado en fecha 09-nueve de diciembre del 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28597753, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de los **C. C. OSCAR ADOLFO THOMAE RODRÍGUEZ, ADALBERTO THOMAE LÓPEZ y EDITH ADRIANA THOMAE LÓPEZ**, bajo el [redacted] en el que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.

6. Copia simple de la resolución del alineamiento vial del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] objeto del trámite que nos ocupa, de fecha 19-diecinueve de julio de 2024-dos mil veinticuatro, relativo al expediente administrativo PT-ALVI-000543/24.

7. Copia simple del Reporte de Cuenta de Predial emitido por la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Tesorería Municipal de Monterrey, de fecha 30-treinta de marzo del 2026-dos mil veintiséis, en cuyo apartado de "DETALLE DE PAGOS" se indica que el día 29-veintinueve de enero del año en curso, se expidió el recibo LINEA-439561, en relación al pago de los 06-seis bimestres del año 2026, del expediente catastral [redacted] respectivamente, con lo cual acreditan 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] de acuerdo a lo señalado en el numeral VI del apartado de Considerandos del presente resolutivo.

9. 11-once Fotografías donde muestran la situación actual del referido predio.

10. Escrito de fecha 13-trece de abril de 2026-dos ml veintiséis, firmado por los C. **C. OSCAR ADOLFO THOMAE RODRÍGUEZ, ADALBERTO THOMAE LÓPEZ y EDITH ADRIANA THOMAE LÓPEZ,**

propietarios, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiestan: "*... de que en fecha posterior dichos lotes se escrituraran en forma individual a cada uno de nosotros*".

11. Carta Poder original de fecha de 20-veinte de febrero de 2026-dos mil veintiséis, otorgada por los **C. C. OSCAR ADOLFO THOMAE RODRÍGUEZ, ADALBERTO THOMAE LÓPEZ y EDITH ADRIANA THOMAE LÓPEZ,** en carácter de propietarios; a favor del C. **Alfonso Ortiz Córdova**, fungiendo como testigos las [redacted] anexando copia simple de las identificaciones oficiales de cada uno de ellos.

    a. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. **Oscar Adolfo Thomae Rodríguez**, con número [redacted] (Propietario).
    b. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. **Edith Adriana Thomae López**, con número [redacted] (Propietaria)
    c. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. **Adalberto Thomae López**, con número [redacted] (Propietario).
    d. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. **Alfonso Ortiz Córdova,** con número [redacted] (Gestor).
    e. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la [redacted] con número [redacted] (Testigo).
    f. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la [redacted] con número [redacted] (Testigo).

12. 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

C O N S I D E R A N D O

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 los promoventes cumplen 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.

26647

ORIGINAL SE DUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

IV. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra ubicado en la Delegación Centro, Distrito Urbano Industrial Moderna, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Alta tipo D-10 de hasta 105 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 **04-cuatro 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] con superficie de **17,670.93 metros cuadrados,** para quedar en **04-cuatro lotes**: **LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **9,085.03 metros cuadrados, LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **3,169.62 metros cuadrados, LOTE RESULTANTE 3** con superficie de **2,429.02 metros cuadrados y LOTE RESULTANTE 4** con superficie de **2,987.26 metros cuadrados,** todos con frente a la [redacted] y como se indica en el Considerando IV, se ubicada en el Plano de Densidades como D-10 Alta de hasta 105 viviendas por hectárea, de conformidad con el cuadro No. 21 de Densidades y Lineamientos Urbanísticos página 145, 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 **17,670.93 metros cuadrados** tenemos que, si para 1-una hectárea que equivale a 10,000 metros cuadrados, se permiten 105 viviendas máximo, para **17,670.93** metros cuadrados lo equivale a **1.767093** hectáreas, resultan permitidas 185.544765 viviendas (resultante de 105 viv. x 1.767093 ha) por lo que resulta factible la subdivisión para los **04-cuatro** 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 04-cuatro 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:

A C U E R D A:

PRIMERO: En los términos anteriores se **Aprueba la Subdivisión** del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] con superficie de **17,670.93 metros cuadrados,** para quedar en **04-cuatro lotes: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **9,085.03 metros cuadrados, LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **3,169.62 metros cuadrados, LOTE RESULTANTE 3** con superficie de **2,429.02 metros cuadrados y LOTE RESULTANTE 4** con superficie de **2,987.26 metros cuadrados**, todos con frente a la [redacted]

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: 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.

QUINTO: De acuerdo a la resolución del alineamiento vial emitida por esta Secretaría en fecha 19-diecinueve de julio de 2024-dos mil veinticuatro, **no** se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colindan los predios resultantes, por lo que deberá respetar los siguientes alineamientos: Para la calle Andes respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

SEXTO: 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**."*

SÉPTIMO: 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

26648

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

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.

OCTAVO: 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.

NOVENO: 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/DIRV/BASH

Siendo las 11:05 AM horas del día 06- Seis del mes de Julio del año 2026, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. Alfonso Ortiz Cordova, en su carácter de Gestor del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con INE 1523647668, Doy fe. ----------

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: David Isaias Ramirez Vaz
FIRMA:
No. DE GAFETE 241375

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Alfonso Ortiz Cordova
FIRMA:
IDENTIFICACIÓN [redacted]5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-087-2025
	Fecha de Clasificación	14 de agosto de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaria 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 6°, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 08-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Número de inscripción, 4. Nombre, 5. Credencial de Elector
	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.