



INSTRUCTIVO

AL C. JOSÉ ANTONIO MACIAS CAMPOS

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-108/2025 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 15-quince días del mes de abril del 2026-dos mil veintiséis. -----

V I S T O . - El expediente administrativo No. **S-108/2025**, formado con motivo de la solicitud de fecha 20-veinte de noviembre del 2025-dos mil veinticinco, presentada por el **C. JOSÉ ANTONIO MACIAS CAMPOS**, en carácter de propietario; respecto de la **Subdivisión** del predio identificado con el número de expediente catastral **2** con superficie de **528.82 metros cuadrados**, con frente a las

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. JOSÉ ANTONIO MACIAS CAMPOS**, en carácter de propietario y el C. Erick Miranda Hernández (gestor).
2. Copia simple de la **Escritura número 2310**-dos mil trescientos diez, de fecha 29-veintinueve de mayo de 2003-dos mil tres, relativa al Contrato referente a la Transmisión en Ejecución Parcial del Fideicomiso Público de Administración y Traslato de Dominio denominado "Ciudad Solidaridad", mediante el cual, el **C. JOSÉ ANTONIO MACIAS CAMPOS** adquirió la propiedad del predio identificado con el número de expediente catastral **2** escritura que fuera ratificada el 27-veintisiete de junio del mismo año, ante el Licenciado Cruz Cantú Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 64-sesenta y cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado, según consta en Acta fuera de Protocolo número 52,291/2003; inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio Primer Distrito, Monterrey Nuevo León, bajo el **3**

3. Copia simple del escrito dirigido al Registrador del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Dirección del Registro Público en el Primer Distrito, mediante el cual se solicita la inscripción de la **RECTIFICACIÓN DE LA SUPERFICIE Y MEDIDAS** respecto del predio identificado con el número de expediente catastral **2** que arroja una superficie de **528.82 metros cuadrados**; escrito que fuera ratificado en fecha 14-catorce de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, ante el Licenciado Patricio Enrique Chapa González, Notario Público titular de la Notaría Pública número 46-cuarenta y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, según consta en **Acta fuera de Protocolo número 046/74,928/24**; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el **3**
4. Copia simple del escrito dirigido al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Primer Distrito, mediante el cual se solicita la inscripción del **ACTA ACLARATORIA** respecto de **RECTIFICACIÓN DE LA SUPERFICIE Y MEDIDAS** descrita en el numeral que antecede, toda vez que se indicó de manera errónea la descripción del rumbo de una de las colindancias del predio identificado con el número de expediente catastral **2** escrito que fuera ratificado en fecha 22-veintidós de julio de 2025-dos mil veinticinco, ante el Licenciado Patricio Enrique Chapa González, Notario Público titular de la Notaría Pública número 46-cuarenta y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, según consta en **Acta fuera de Protocolo número 046/76,157/25**; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el **3**
5. Original del **Certificado de libertad de gravamen** del predio identificado con el número de expediente catastral **2** autorizado en fecha 06-seis de noviembre del 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28537292, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor del **C. JOSÉ ANTONIO MACIAS CAMPOS**, bajo el **3** 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.
6. Copia de la resolución del alineamiento vial del predio identificado con el número de expediente catastral **2** objeto del trámite que nos ocupa, de fecha 25-veinticinco de febrero del 2022-dos mil veintidós, relativo al expediente administrativo **TV No. 000061/22**.
7. Copia simple del **recibo de pago del impuesto predial** emitido por Tesorería Municipal de Monterrey, folio 398F-559, de fecha 28-veintiocho de enero de 2025-dos mil veinticinco, respecto del pago de los 06-seis bimestres del año 2025, del expediente catastral **2** con lo cual acredita que al ingreso del trámite que nos ocupa, 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 **2** de acuerdo a lo señalado en el numeral VI del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
9. 03-tres fotografías donde muestran la situación actual del referido predio.



10. Escrito de fecha 05-cinco de noviembre del 2025-dos mil veinticinco, firmado por el C. "Juan Antonio Macías Campos" (SIC), en carácter de propietario, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: "...debido a que quiero vender el área del lote que no tengo construido"
11. Carta Poder original de fecha 20-veinte de noviembre del 2025-dos mil veinticinco, otorgada por otorgada por el C. José Antonio Macías Campos, en carácter de propietario, a favor del C. Erick Miranda Hernández, fungiendo como testigos, las [REDACTED] anexando copia simple de las identificaciones oficiales de cada uno de ellos:
- a. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. José Antonio Macías Campos con número [REDACTED] (Propietario)
 - b. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. Erick Miranda Hernández, con número [REDACTED] (Gestor)
 - c. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la [REDACTED] con número [REDACTED] (Testigo)
 - d. 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

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. De acuerdo al plano del [REDACTED] inscrito en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el [REDACTED]

(datos de inscripción obtenidos de la documental pública descrita en el numeral 2 del Resultando Segundo de la presente resolución), el predio en cuestión se encuentra dentro del referido fraccionamiento; 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 Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, es decir no genera la obligación de ceder áreas a favor del Municipio.

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 Norte, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, ubicado en el Plano de Densidades en una zona determinada con una 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 **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 **528.82 metros cuadrados**, para quedar en **02-dos lotes: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **205.26 metros cuadrados** con frente a la [REDACTED] **2** y **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **323.56 metros cuadrados**, con frente a las [REDACTED] **3**

[REDACTED] y como se indica en el Considerando IV, se ubicada 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; y el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de **528.82 metros cuadrados** tenemos que, si para 1-una hectárea que equivale a **10,000 metros cuadrados**, se permiten **105 viviendas máximo**, para **528.82 metros cuadrados** lo equivale a **0.052882 hectáreas**, nos resultan permitidas **5.55261 viviendas (resultante de 105 viv. x 0.052882 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 [REDACTED] **2** con superficie de **528.82 metros cuadrados**, para quedar en **02-dos lotes: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **205.26 metros cuadrados** con frente a la [REDACTED] **1** y **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **323.56 metros cuadrados**, con frente a las [REDACTED] **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 25-veinticinco de febrero del 2022-dos mil veintidós, relativa al expediente administrativo **TV No. 000061/22**, si se prevé la modificación del tramo de las Vías Públicas con las que colindan los lotes resultantes, por lo que deberá respetar el siguiente alineamiento: Para las [REDACTED] **1** respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras y en la esquina formada por la intersección de las calles antes citadas, deberá respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

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. -----



ING. FERNANDO GUTIÉRREZ MORENO
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN



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 13:19 horas del día 11-NOVE del mes de MAYO del año 2026 - DOS MIL VEINTISÉIS compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. ERICK MIRANDA HERNÁNDEZ, en su carácter de IDENTIFICADOR del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con 5, Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR:
NOMBRE: LUIS ANGELO CASTRO C.
FIRMA: [Firma]
No. DE GAFETE 241376

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:
NOMBRE: Erick Miranda Hernández
FIRMA: [Firma]
IDENTIFICACIÓN 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-108-2025
	Fecha de Clasificación	15 de junio 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 06-2026 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.