



INSTRUCTIVO

AL C. MIGUEL JORGE ANCER ANCER

[Redacted]

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-082/2024 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 06-seis días del mes de febrero del 2025-dos mil veinticinco. -----
V I S T O .- El expediente administrativo No. S-082/2024, formado con motivo de la solicitud de fecha 13-trece de agosto del 2024-dos mil veinticuatro, presentada por el **C. Ricardo Treviño Domínguez, Apoderado Legal del C. MIGUEL JORGE ANCER ANCER**, este último en carácter de propietario; respecto de la **Subdivisión** del predio identificado con el número de expediente catastral [Redacted] con superficie de **5,574.87 metros cuadrados**, con frente a la [Redacted] Municipio de Monterrey, Nuevo León y

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, retificaciones 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 adjuntó a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por el **C. Ricardo Treviño Domínguez, Apoderado Legal del C. MIGUEL JORGE ANCER ANCER**, este último en carácter de propietario.
2. Copia simple de **Carta Poder** de fecha 27-veintisiete de septiembre del 2023-dos mil veintitrés, otorgada por el **C. MIGUEL JORGE ANCER ANCER**, a favor del **C. Ricardo Treviño Domínguez**, confiriéndole Poder General para Actos de Administración, fungiendo como testigos las C. [Redacted] y [Redacted] la cual fuera ratificada el día 29-veintinueve del mismo mes y año, ante el



Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, titular de la Notaría Pública número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, según consta en el Acta fuera de Protocolo número 123/327,639/23.

3. Copia simple de pasaporte expedido por Secretaría de Relaciones Exteriores de Gobierno de México, del C. Miguel Jorge Ancer Ancer, con número [REDACTED] (propietario)
4. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. Ricardo Treviño Domínguez, con número [REDACTED] (Apoderado).
5. Copia simple de la Escritura Pública número 21,026-veintiún mil veintiséis de fecha 17-diecisiete de diciembre del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Enrique J. Kuri Gallardo, titular de la Notaría Pública número 84-ochenta y cuatro, con jurisdicción en el Primer Distrito Registral en el Estado; relativa al JUICIO SUCESORIO ESPECIAL TESTAMENTARIO ACUMULADO A BIENES DE [REDACTED] mediante el cual le fuera adjudicado al C. MIGUEL JORGE ANCER ANCER, la propiedad de la finca marcada con el [REDACTED] esta Ciudad de Monterrey, siendo este el objeto del trámite de subdivisión que nos ocupa; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el U [REDACTED]
6. Copia simple de escrito dirigido al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado, mediante el cual solicita una **Acreditación y Rectificación de Medidas** a fin de que se hagan las anotaciones marginales correspondientes, de acuerdo con el levantamiento topográfico realizado por el Arq. [REDACTED] con cédula profesional número 11641731, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] quedando con una superficie de 5,574.87 metros cuadrados; escrito que fuera ratificado en fecha 02-dos de febrero del 2024-dos mil veinticuatro ante el Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, titular de la Notaría Pública número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, según consta en el **Acta Fuera de Protocolo número 123/328.544/24**; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado. [REDACTED]
7. Original del **Certificado de libertad de gravámenes** del predio identificado con el número de expediente catastral **70-37-099-001**, autorizado en fecha 28-veintiocho de mayo del 2024-dos mil veinticuatro, bajo el folio 27266468/2024, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor del C. **MIGUEL JORGE ANCER ANCER**, bajo el número [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.



8. Copia de la resolución del alineamiento vial del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] objeto del trámite que nos ocupa, de fecha 18-dieciocho de junio de 2024-dos mil veinticuatro, relativo al expediente administrativo PT-ALVI-000463/24.
9. Copia simple de recibo de pago del impuesto predial emitido por Tesorería Municipal de Monterrey, bajo el folio 347A-33639 de fecha 31-treinta y uno de enero de 2024-dos mil veinticuatro, respecto del pago de los 06-seis bimestres del año 2024, del expediente catastral [REDACTED] con lo cual acredita que se encuentra al corriente de pago de impuesto predial.
10. 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.
11. 10-diez Fotografías donde muestran la situación actual del referido predio.
12. Escrito firmado por el **C. Ricardo Treviño Domínguez, Apoderado Legal del C. MIGUEL JORGE ANCER ANCER**, este último en carácter de propietario, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiestan: "... debido a que dichos lotes resultantes se realizara un trámite de testamento familiar ...".
13. 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, 229, 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, L y LII, 101 fracciones IV, XII y XIV, 102 fracciones II y XVI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco, que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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 de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra ubicado en la Delegación Sur, Distrito Urbano Satélite, 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 **03-tres 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 **5,574.87 metros cuadrados**, para quedar en **03-tres lotes: LOTE RESULTANTE 1 con superficie de 1,836.81 metros cuadrados** con frente a la [REDACTED]

LOTE RESULTANTE 2 con superficie de 1,841.36 metros cuadrados y LOTE RESULTANTE 3 con superficie de 1,896.70 metros cuadrados, ambos predios con frente a la [REDACTED]

[REDACTED] ubicado 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 **5,574.87 metros cuadrados** tenemos que, si para 1-una hectárea que equivale a 10,000 metros cuadrados, se permiten 105 viviendas máximo, para **5,574.87 metros cuadrados** lo equivale a **0.557487 hectáreas**, nos resultan permitidas 58.536135



Nº de Oficio: SDU/00670/2025
Expediente Nº S-082/2024
Asunto: Subdivisión

viviendas (resultante de 105 viv. x 0.557487 ha) por lo que resulta factible la subdivisión para los **03-tres** 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 03-tres 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] con superficie de **5,574.87 metros cuadrados**, para quedar en **03-tres lotes: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **1,836.81 metros cuadrados** con frente a la [REDACTED]

LOTE RESULTANTE 2 con superficie de **1,841.36 metros cuadrados** y **LOTE RESULTANTE 3** con superficie de **1,896.70 metros cuadrados**, ambos predios con frente a la [REDACTED] del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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 los informativos de los alineamientos viales con fecha 18-dieciocho de junio de 2024-dos mil veinticuatro, si se prevé la modificación de los lineamientos de los tramos de las vías públicas con las que colindan los predios resultantes, por lo que deberá respetar los siguientes alineamientos: Para la [REDACTED] 1 [REDACTED] respetar sección vial de 50.00 metros, 25.00 metros del eje de camino hacia ambos lados; para la calle Vizconde, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras, además deberá respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la esquina.

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 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



Nº de Oficio: SDU/00670/2025
Expediente Nº S-082/2024
Asunto: Subdivisión

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

Handwritten signature: F.G.M.

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 DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DE MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN
LIC. CARLOS DARIO VASCONCELOS RAMÍREZ
ENCARGADO DE LA DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DE MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

SCS/OAMM/BRGC/RSGH/BASH

Siendo las 11:28an horas del día 10 del mes de Marzo del año 2025, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. Ricardo Treviño Domínguez, en su carácter de Apoderado del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con INE, Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Varatec Beltran Maldonado

NOMBRE: Ricardo Treviño Domínguez

FIRMA: [Handwritten signature]

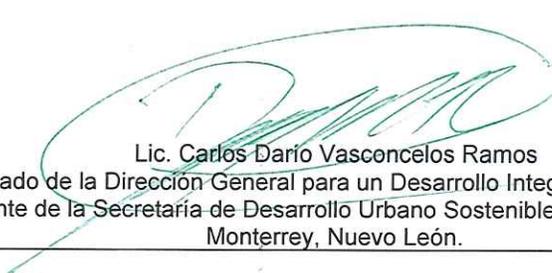
FIRMA: [Redacted]

No. DE GAFETE 214303

IDENTIFICACIÓN [Redacted]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-082/2024
	Fecha de Clasificación	02 de abril de 2025
	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, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 04-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Numero de Pasaporte, 5. Número de OCR (Credencial de Elector, 6.Número de inscripción, 7. Firma autógrafa.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.