



INSTRUCTIVO

AL C. CRISTOBAL COVARRUBIAS GONZÁLEZ.

[Redacted] 1

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-081/2025 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 12-doce días del mes de febrero del 2026-dos mil veintiséis. -----  
V I S T O . - El expediente administrativo No. S-081/2025, formado con motivo de la solicitud de fecha 03-tres de octubre del 2025-dos mil veinticinco, presentada por el C. CRISTOBAL COVARRUBIAS GONZÁLEZ en carácter de propietario; respecto de la Subdivisión del predio identificado con el número de expediente catastral [Redacted] 2 con superficie de 565.00 metros cuadrados, con frente a la [Redacted] 1

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 adjuntó a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por el C. CRISTOBAL COVARRUBIAS GONZÁLEZ, en carácter de propietario y el C. Refugio Javier Covarrubias González (gestor).
2. Copia simple de la Escritura de fecha 27-veintisiete de enero de 1992-mil novecientos noventa y dos, relativa al Contrato de Compraventa mediante el cual el C. CRISTOBAL COVARRUBIAS GONZÁLEZ adquirió la propiedad del [Redacted] 1 entonces con una superficie de 565.00 metros cuadrados; escritura que fuera ratificada en fecha 28-veintiocho de agosto del mismo año, ante el Licenciado Jorge Luis Fernández Cavazos Cuarto Registrador Público de la Primera Cabecera Distrital en el Estado; inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el [Redacted] 3

3. Copia simple del escrito dirigido al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, solicitando la anotación del **Acta aclaratoria de las medidas y colindancias correctas** del predio objeto del trámite que nos ocupa, en la que se indica que la superficie correcta es de 565.40 metros cuadrados; escrito que fuera ratificado en fecha 31-treinta y uno de agosto del 2010-dos mil diez, pasada ante la Licenciada María de Lourdes Garza Villarreal, Notario Público en ejercicio en la Demarcación Notarial que comprende el Primer Distrito Registral en el Estado, según consta en **Acta Fuera de Protocolo número 4-cuatro**; inscrito en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3 [REDACTED]
4. Copia simple del escrito dirigido al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio de la Primera Cabecera Distrital, solicitando la inscripción de la **Rectificación de medidas** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] resultando con una superficie total de 565.00 metros cuadrados; escrito que fuera ratificado en fecha 07-siete de marzo del 2025-dos mil veinticinco, ante el Licenciado Jaime Garza González, Suplente de la Notaría Pública número 43-cuarenta y tres, de la cual es Titular el Licenciado Jaime Garza de la Garza, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, según consta en **Acta Fuera de Protocolo número 043/179.180/2025**; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3 [REDACTED]
5. Original del **Certificado de libertad de gravamen** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] autorizado en fecha 12-doce de agosto del 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 24809096 cuya propiedad se encuentra inscrita a favor del **C. CRISTOBAL COVARRUBIAS GONZALEZ**, bajo el [REDACTED] 3 [REDACTED] 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 [REDACTED] 2 [REDACTED] objeto del trámite que nos ocupa, de fecha 14-catorce de marzo del 2024-dos mil veinticuatro, relativo al expediente administrativo PT-ALVI-000153/24.
7. Copia simple del **recibo de pago del impuesto predial** emitido por Tesorería Municipal de Monterrey, folio 413B-625, de fecha 06-seis de enero de 2025-dos mil veinticinco, respecto del pago de los 06-seis bimestres del año 2025, 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 [REDACTED] de acuerdo a lo señalado en el numeral VI del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
9. 04-cuatro Fotografías donde muestran la situación actual del referido predio.
10. Escrito presentado de fecha 02-dos de octubre del 2025-dos mil veinticinco, firmado por el **C. CRISTOBAL COVARRUBIAS GONZALEZ**, propietario, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta:



*"...A través de la presente quiero hacer una subdivisión en 2 predios, para hacer una donación del predio resultante..."*

11. Carta Poder original de fecha de 03-tres de octubre de 2025-dos mil veinticinco, otorgada por el C. **CRISTOBAL COVARRUBIAS GONZALEZ**, en carácter de propietario. a favor del C. Refugio Javier Covarrubias González, fungiendo como testigos los [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. CRISTOBAL COVARRUBIAS GONZALEZ con número [redacted] (Propietario).
  - b. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. Refugio Javier Covarrubias González, con número [redacted] (Gestor).
  - c. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del [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 a la copia certificada por el Primer Registrador Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Nuevo León, del plano de la [redacted] ubicado en el municipio de Monterrey, Nuevo León. con datos de registro bajo el [redacted] el predio objeto del tramite de Subdivisión que nos ocupa, se encuentra dentro de dicho 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 de 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 [REDACTED] 1 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 **565.00 metros cuadrados**, para quedar en **02-dos lotes: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **350.15 metros cuadrados** y **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **214.85 metros cuadrados**. ambos con frente a la [REDACTED] 1

Con base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y respecto a la densidad de la zona, que se clasifica como Densidad Alta D-10 en donde se permiten hasta 105 viviendas por hectárea, el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis para el predio a subdividir con área total de **565.00 metros cuadrados** tenemos que, si para 1-una hectárea que equivale a 10,000 metros cuadrados, se permiten hasta 105 viviendas por hectárea, para 565.00 metros cuadrados lo equivale a 0.0565 hectáreas, nos resultan permitidas **5.93 viviendas** (resultante de  $105 \text{ viv.} \times 0.0565 \text{ ha}$ ) por lo que resulta factible la subdivisión para los **02-dos** lotes requeridos, así mismo se cumple 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 **565.00 metros cuadrados**, para quedar en **02-dos lotes: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **350.15 metros cuadrados** y **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **214.85 metros cuadrados**, ambos con frente a la [REDACTED] 1 [REDACTED]

**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 14-catorce de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, dentro del expediente administrativo **PT-ALVI-000153/24**, **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 el siguiente alineamiento: Para la [REDACTED] 1 [REDACTED] respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

**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

*[Handwritten signature in blue ink]*

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/GSP/KGQR/BASH

Siendo las 11:15 AM horas del día 23-VEINTITRES del mes de FEBRERO 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. REFUGIO JAVIER COVARRUBIAS GÓZALEZ, en su carácter de GESTOR del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con 5, Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: AARÓN DAVID LOEZA SOTO

FIRMA: *[Handwritten signature]*

No. DE GAFETE 213208


LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: REFUGIO JAVIER COVARRUBIAS GÓZALEZ

FIRMA: *[Handwritten signature]*

IDENTIFICACIÓN: 5

**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

<b>CLASIFICACIÓN PARCIAL</b>		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	S-081-2025
	Fecha de Clasificación	05 de marzo 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	<del> </del>
	Periodo de Reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	<del> </del>
	Ampliación del periodo de reserva	<del> </del>
	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 03-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	<del> </del>
	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.