



INSTRUCTIVO

AL C. GUSTAVO ADOLFO DAVILA SANCHEZ

[Redacted] 1

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-006/2025 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:

Monterrey, Nuevo León, al 01-primer día del mes de agosto del 2025-dos mil veinticinco. -----

VISTO. - El expediente administrativo No. S-006/2025, formado con motivo de la solicitud de fecha 23-veintitrés de enero del 2025-dos mil veinticinco, presentada por el C. Gustavo Adolfo Dávila Sánchez, en carácter de propietario; respecto de la Subdivisión del predio identificado con el número de expediente catastral [Redacted] 2 con superficie de 6,030.20 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. Gustavo Adolfo Dávila Sánchez, propietario y la C. María Guadalupe Ayala López, gestora.
2. Copia simple de la Escritura Pública número 2,863-dos mil ochocientos sesenta y tres, de fecha 27-veintisiete de enero del año 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Javier Humberto Paras González, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 36, en ejercicio en este Primer Distrito, relativo al Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble, mediante el cual, los C. C. Gustavo Adolfo Dávila Sánchez y Karina Martínez Álvarez, adquirieron la propiedad del predio identificado con el número de expediente catastral [Redacted] 2 inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [Redacted] 3
3. Copia Simple de la Escritura Pública número 4,626-cuatro mil seiscientos veintiséis de fecha 08-ocho de octubre del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado José Alejandro Treviño Cano, Notario Público Titular de la Notaría Publica Número 98, en ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al Contrato de Donación de Inmueble, Pura, Simple y Gratuita, mediante el cual, el C. Gustavo Adolfo Dávila Sánchez, adquirió el 50%(cincuenta por ciento) del predio identificado con el número de expediente



catastral [redacted] inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el

- [redacted]
4. Copia simple de escrito dirigido al Primer Registrador Público de la Propiedad y del Comercio, mediante el cual, se solicita la inscripción de la Rectificación de Medidas del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] escrito que fuera ratificado en fecha 02-dos de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, ante el Licenciado Jose Alejandro Treviño Cano, Titular de la Notaría Pública Número 98-noventa y ocho, con ejercicio en el primer Distrito Registral en el Estado, según consta en el Acta Fuera de Protocolo número 098/22,259/21; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el
 5. Original **Certificado de libertad de gravamen** del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] autorizado en fecha 16-dieciséis de diciembre del 2024-dos mil veinticuatro, bajo el folio 27651916/2024 cuya propiedad se encuentra inscrita a favor del C. **Gustavo Adolfo Dávila Sánchez** bajo los [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 de la resolución del alineamiento vial del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] objeto del trámite que nos ocupa, de fecha 20-veinte de octubre del 2022-dos mil veintidós, relativo al expediente administrativo TV No. 000413/22.
 7. Copia simple del recibo de pago del impuesto predial emitido por Tesorería Municipal de Monterrey, folio 459R-7626, de fecha 03-tres de enero de 2025-dos mil veinticinco, respecto del pago de los 06-seis bimestres del año 2025, del expediente catastral [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] de acuerdo a lo señalado en el numeral VI del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
 9. 15-quince Fotografías donde muestran la situación actual del referido predio.
 10. Escrito de fecha 27-veintisiete de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro, firmado por el C. **Gustavo Adolfo Dávila Sánchez**, propietario, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: "... Pretendo subdividir el predio en 5 lotes para poder donar 4 predios a mi familia y quedarme con uno..."
 11. Carta Poder original de fecha de 23-veintitrés de enero de 2025-dos mil veinticinco, otorgada por el C. **Gustavo Adolfo Dávila Sánchez**, en carácter de propietario, a favor de la C. **María Guadalupe Ayala López**, fungiendo como testigos los [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. **Gustavo Adolfo Dávila Sánchez**, con número [REDACTED] ⁵ (Propietario).
- b. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. **María Guadalupe Ayala López**, con número [REDACTED] ⁵ (Gestora).
- c. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. [REDACTED] ⁴ con número [REDACTED] ⁵ (Testigo).
- d. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. [REDACTED] ⁴ con número [REDACTED] ⁵ (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; 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 el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, Parte II. Ordenamiento Urbano, No. 10, Estrategias de Ordenamiento; 10.1. Zonificación. 10.1.2. Zonificación Secundaria. Apartado de notas al cuadro No. 21 "Densidades y lineamientos Urbanísticos" establece: "En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, indica que el predio se ubica en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente; cuya densidad de la zona, se clasifica como Crecimiento Controlado, en donde se permiten hasta 15 viviendas por hectárea para predios con

pendientes del 0 al 15.00 % - por ciento; 8 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 15.01 al 30 % - por ciento y 4 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 30.01 al 45 % - por ciento.

V. En el caso que nos ocupa, solicitan la **subdivisión** de 01-un predio para resultar **05-cinco 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 **6,030.20 metros cuadrados**, para quedar en **5-cinco lotes: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **997.47 metros cuadrados**, **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **1,317.24 metros cuadrados**, **LOTE RESULTANTE 3** con una superficie de **1,317.03 metros cuadrados**, **LOTE RESULTANTE 4** con una superficie de **1,132.24 metros cuadrados**, y **LOTE RESULTANTE 5** con una superficie de **1,266.22 metros cuadrados**, todos con frente a la [REDACTED] **1**

2013-2015 y al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, como se indica en el numeral IV del presente apartado de Considerandos y conforme a la revisión técnica efectuada al predio en referencia, esto de acuerdo a las curvas de nivel indicadas en el plano de subdivisión, que refieren una pendiente del 3.41%; así mismo la densidad de la zona, que se determina de **15 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 0 al 15%-por ciento**; el predio solicitado respeta dicha densidad, ya que, llevando a cabo el análisis para el predio a subdividir con área total de **6,030.20 metros cuadrados**, tenemos que, si para **1 hectárea** que equivale a **10,000.00 metros cuadrados**, se permiten **15 viviendas máximo**, para **6,030.20 metros cuadrados** lo equivale a **0.60302 hectáreas**, nos resultan permitidas **9 viviendas (resultante de 15 viv. x 0.60302 ha)**, por lo que resulta factible la subdivisión para los **05-cinco** 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 5-cinco 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; se ajusta a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y satisface los lineamientos urbanísticos exigidos por el Plan de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020, en lo relativo a la densidad y/o a la superficie del terreno y alineamientos viales previstos; por lo que resulta



su obtención, 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 **6,030.20 metros cuadrados, para quedar en 5-cinco lotes: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **997.47 metros cuadrados** **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **1,317.24 metros cuadrados**, **LOTE RESULTANTE 3** con una superficie de **1,317.03 metros cuadrados**, **LOTE RESULTANTE 4** con una superficie de **1,132.24 metros cuadrados**, **LOTE RESULTANTE 5** con una superficie de **1,266.22 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 al alineamiento vial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha veinte de octubre del 2022-dos mil veintidós, dentro del expediente administrativo TV No. 000413/22, si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colindan los predios resultantes, por lo que deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la [REDACTED] sección vial de 22.00 metros, respetar paramento fijo barda existente.

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."

SEPTIMO: 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 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.



[Handwritten signature in blue ink]

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



LIC. CARLOS DARÍO VASCONCELOS RAMOS
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 12:20 horas del día 15-Quince del mes de Agosto del año 2025, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [Redacted], en su carácter de Gestora del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [Redacted], Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR:
NOMBRE: Arg. Roben Steven Garcia Hernandez
FIRMA: [Handwritten signature]
No. DE GAFETE 214596

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:
NOMBRE: [Redacted]
FIRMA: [Redacted]
IDENTIFICACIÓN: [Redacted]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

| CLASIFICACIÓN PARCIAL | | |
|---------------------------------|--|---|
| INFORMACIÓN CONFIDENCIAL | Expediente | S-006/2025 |
| | Fecha de Clasificación | 24 de septiembre 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-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo 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. |
| | Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia | Acta 09-2025 Ordinaria |
| | Fecha de Desclasificación | |
| | Confidencial | 1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Número de inscripción, 4. Nombre, 5.Número de OCR (Credencial de Elector), 6. 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. |