



INSTRUCTIVO

**AL APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL
DENOMINADA DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL, S.A. DE C.V.**

1

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-012/2025 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 08-ochos días del mes de septiembre del 2025-dos mil veinticinco. -----

V I S T O . - El expediente administrativo No. S-012/2025, formado con motivo de la solicitud de fecha 17-dieciséis de febrero del 2025-dos mil veinticinco, presentada por los **C. C. Francisco Charles Santana y Santiago Jesús González Ayala, Apoderados legales de la persona moral denominada DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL, S.A. DE C.V.**, esta última en carácter de propietaria; respecto de la **Subdivisión** del predio identificado con el número de expediente catastral 2 con superficie de **1,014.50 metros cuadrados**, con frente a la Avenida Palmares, Fraccionamiento Palmares en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto-EL Diente, en el 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, 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. Francisco Charles Santana y Santiago Jesús González Ayala, Apoderados legales de la persona moral denominada DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL, S.A. DE C.V.**, (propietaria).
2. Copia simple de Escritura Publica número 4,779-cuatro mil setecientos setenta y nueve, de fecha 9-nueve de julio de 1993-mil novecientos noventa y tres, pasada ante la fe del Licenciado Enrique J. Kuri Gallardo, Titular de la Notaría Pública número 84-ochenta y cuatro, en ejercicio en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, relativa a la Constitución de una Sociedad Anónima de Capital Variable, denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL, S.A. DE C.V.**, inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad, bajo el 3

3. Copia simple de la Escritura Pública número 224,415-doscientos veinticuatro mil cuatrocientos quince, de fecha 18-dieciocho de enero del 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Titular de la Notaría Pública número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, relativa a la Protocolización del Acta de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la sociedad denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL, S. A. DE C. V.**, en la que entre otras cosas, se acordó, nombrar al C. **Francisco Charles Santana** como Administrador Único de la Sociedad, otorgándole diversas facultades, entre estas, Poder General para Actos de Administración y Facultad para Otorgar y Revocar Poderes Generales y Especiales; inscrita en el Registro Público de Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] 3 [REDACTED] Anexando copia simple de credencial de votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. **Francisco Charles Santana**, con número [REDACTED] 2 [REDACTED]
4. Copia simple de la Escritura Pública número 62,056-sesenta y dos mil cincuenta y seis, de fecha 17-diecisiete de julio del 2025-dos mil veinticinco, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al Otorgamiento de Poder que el C. Francisco Charles Santana en nombre y representación de la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL, S. A. DE C. V.**, confiere a favor del C. **Santiago Jesús González Ayala**, del Poder General para Pleitos y Cobranzas y Poder General para Actos de Administración. Anexando copia simple de credencial de votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. **Santiago Jesús González Ayala**, con número [REDACTED] 2 [REDACTED]
5. Copia simple de la Escritura Pública número 55,059-cincuenta y cinco mil cincuenta y nueve, de fecha 20-veinte de junio del 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, relativa a la Transmisión de Inmuebles en Ejecución Parcial del Fideicomiso Irrevocable y Traslato de Dominio número 330-trescientos treinta, mediante el cual, la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL, S. A. DE C. V.**, adquirió la propiedad de diversos predios, entre estos, el identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3 [REDACTED]
6. Original **Certificado de libertad de gravámenes** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] autorizado en fecha 17-diecisiete de enero del 2025- dos mil veinticinco, bajo el folio 28023180/2025, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de **DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL, S.A. DE C.V.**, 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.
7. Original resolución del alineamiento vial del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] objeto del trámite que nos ocupa, de fecha 12-doce de febrero del 2025-dos mil veinticinco, bajo al expediente administrativo **PT-ALVI No. 000041/25**.
8. Copia simple del recibo de pago del impuesto predial emitido por Tesorería Municipal de Monterrey, folio 401F-2420, de fecha 30-treinta de enero de 2025-dos mil veinticinco, respecto del pago de los 06-seis



bimestres del año 2025, del expediente catastral [REDACTED] 2 con lo cual acredita que se encuentra al corriente de pago de impuesto predial.

9. Plano que contiene el proyecto de subdivisión cuya autorización solicita, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 de acuerdo a lo señalado en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
10. 13-trece Fotografías donde muestran la situación actual del referido predio.
11. Escrito de fecha 13-trece de enero del año en curso, firmado por el **C. Francisco Charles Santana**, Apoderado Legal de la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL, S.A. DE C.V.**, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: "... se pretende sub dividir (SIC) en 2 predios ..."
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-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.

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 aprobado por la entonces Dirección de Fraccionamientos y Regularizaciones, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en fecha 07-siete de agosto del 2003-dos mil tres; dicho plano se encuentra inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad, bajo el [REDACTED] 3

y bajo el [REDACTED]

[REDACTED] el predio objeto del trámite 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 del Municipio.

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. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Subdivisión** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] **2** con superficie de **1,014.50 metros cuadrados, para quedar en 02-dos lotes: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **507.25 metros cuadrados** y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **507.25 metros cuadrados**, ambos frente a la Avenida Palmares, Fraccionamiento Palmares, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, Monterrey, Nuevo León; y conforme a lo dispuesto por el artículo 230, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 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, entre éstas la indicada en la fracción V del numeral en comento, que a la letra señala lo siguiente: *"V. En las zonas urbanizadas no se autorizara la subdivisión cuando esta dé como resultado lotes con superficie menor al lote promedio del área inmediata, con excepción de que la zonificación aprobada, la infraestructura del área y el equilibrio de la densidad de población prevista lo permitan..."*.

En ese orden de ideas, tenemos que para determinar el lote promedio del área inmediata al predio objeto del trámite que nos ocupa, de acuerdo al análisis contenido en el dictamen técnico, se está tomando en cuenta lo siguiente: 06-seis lotes que se ubican en su lado suroeste, es decir un total de 06-seis lotes en su entorno inmediato, cuya superficie promedio es de 408.39 metros cuadrados aproximadamente y los lotes resultantes de la subdivisión solicitada, presentan superficie mayor al referido lote promedio del área inmediata, por lo que se cumple con la normatividad señalada en el artículo 230 fracción II de la Ley de la materia.

VI. 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.

VII. 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 los alineamientos viales previstos; por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación de la Subdivisión del lote en cuestión, de la forma indicada en el numeral V 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 1,014.50 metros cuadrados, para quedar en 02-dos lotes: **LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de 507.25 metros cuadrados y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de 507.25 metros cuadrados, ambos con frente a la Avenida Palmares, Fraccionamiento Palmares, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, Monterrey, Nuevo León.

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 emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha 12-doce de febrero de 2025-dos mil veinticinco, bajo el expediente PT-ALVI 000041/25, 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 Avenida Palmares, 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

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. CARLOS DARIO 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 1:20 horas del día 30 del mes de septiembre del año 2025, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. ILEANA LETICIA TREVINO FLORES, en su carácter de Gestora del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con 4, Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Ruben Steven Garcia Hernandez

NOMBRE: Ileana Leticia Trevino Flores

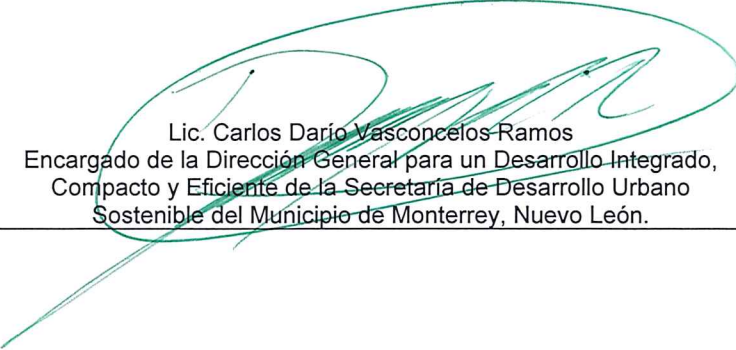
FIRMA: [Firma]

FIRMA: [Firma]

No. DE GAFETE 214596

IDENTIFICACIÓN 4

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-012/2025
	Fecha de Clasificación	14 de octubre 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 10-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Número de inscripción, 4.Número de OCR (Credencial de Elector).
	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.