



Nº de Oficio: SDU/03264/2025

Expediente Nº S-018/2025

Asunto: Subdivisión

INSTRUCTIVO

AL C. JOSUÉ JAVIER GÓNGORA HERNÁNDEZ

DOMICILIO: [REDACTED]

PRESENTE:

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 13-trece días del mes de agosto de 2025-dos mil veinticinco. -----
-----V I S T O .- El expediente administrativo No. S-018/2025, formado con motivo del escrito presentado el 05-cinco de marzo del 2025-dos mil veinticinco por el C. JOSUÉ JAVIER GÓNGORA HERNÁNDEZ, en su carácter de Propietario; respecto de la Subdivisión en 02-dos lotes del predio con superficie de 400.00 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con frente a la [REDACTED]

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. JOSUÉ JAVIER GÓNGORA HERNÁNDEZ, en su carácter de Propietario, de fecha 05-cinco de marzo 2025-dos mil veinticinco.
2. Título que acredite la propiedad:

Copia simple de la escritura pública número 3,156-tres mil ciento cincuenta y seis, de fecha 23-veintitrés de abril de 2001-dos mil uno, pasada ante la fe del Lic. Cruz Cantú Garza, Notario Público Titular Número 64, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo al Contrato de Transmisión de Dominio de un Bien Inmueble en Ejecución Parcial de Fideicomiso. Inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y de Comercio, bajo el número

[REDACTED]

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.

3. Copia simple del Acta fuera de protocolo número 47,042/2001, de fecha 28-veintiocho de septiembre del 2001-dos mil uno, celebrada ante el Lic. Cruz Cantú Garza, titular de la Notaría Pública número 64-sesenta y cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, que contiene la ratificación en todas y cada una de sus partes del documento descrito en el punto anterior inmediato, que contiene al final de la página la leyenda: "DECRETO NUMERO 93, del Periódico Oficial Tomo CXXXVIII, de fecha 5 de Noviembre del 2001, se acordó que dicho Fraccionamiento pertenece a la CIUDAD DE MONTERREY,

NUEVO LEON, el cual quedo registrado bajo el Número 263, Volumen 113, Libro 3, Sección IV Resoluciones y Convenios Diversos. De fecha 6 de febrero del 2002; Acta aclaratoria presentada ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en virtud del Decreto número 93, antes mencionado, se manifestó el cambio de Municipio de la CIUDAD DE ESCOBEDO A MONTERREY, ya que el fraccionamiento pertenece a la CIUDAD DE MONTERREY, NUEVO LEON, habiéndose quedado inscrito Bajo el Número [REDACTED]

4. Copia simple de carta poder fungiendo como otorgante el C. Josué Javier Góngora Hernández y como apoderados Juan José Rodríguez Marín y Xochiquetzali Espinosa Vázquez, así mismo como testigos, [REDACTED]
5. Copia simple de la credencial para votar de Josué Javier Góngora Hernández, Juan José Rodríguez Marín, Xochiquetzali Espinosa Vázquez, [REDACTED]
6. Plano del proyecto, en donde se solicita la Subdivisión en (2) dos lotes con superficie de 400.00 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] para quedar en 02-dos lotes: LOTE RESULTANTE 1 con una superficie de 200.00 m2 y, LOTE RESULTANTE 2 con una superficie de 200.00 m2, ambos predios con frente a la [REDACTED]
7. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio objeto del trámite que nos ocupa, expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, en fecha 19-diecinueve de febrero de 2025-dos mil veinticinco, cuya propiedad se encuentra a favor de JOSUÉ JAVIER GÓNGORA HERNÁNDEZ, bajo el [REDACTED] en la 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. Conforme al alineamiento vial emitido por ésta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha 09-nueve de enero de 2025-dos mil veinticinco, bajo el expediente PT-ALVI 000832/24, se indicó que se deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la [REDACTED] respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio.
9. Escrito motivo de fecha 11-once de febrero de 2025-dos mil veinticinco, el cual el promovente anexó en fecha 05-cinco de marzo de 2025-dos mil veinticinco, vinculado al expediente, manifestando lo siguiente: "...para realizar a futuro, proyectos de remodelación y modificaciones a las construcciones existentes...."
10. 04-cuatro fotografías donde muestran la situación actual del predio referido.
11. Copia simple del recibo de pago con número de folio 407B-3711, de fecha 17-dieciséis de febrero de 2025-dos mil veinticinco, con lo cual acredita que el predio identificado con número de expediente catastral [REDACTED] se encuentra al corriente con el pago del impuesto predial.

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



Nº de Oficio: SDU/03264/2025

Expediente Nº S-018/2025

Asunto: Subdivisión

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, 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.

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 los predios en cuestión si forman 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, de acuerdo a la copia simple del Acta fuera de protocolo número 47,042/2001, de fecha 28-veintiocho de septiembre del 2001-dos mil uno, celebrada ante el Lic. Cruz Cantú Garza, titular de la Notaría Pública número 64-sesenta y cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado, que contiene la ratificación en todas y cada una de sus partes del documento descrito en el punto anterior inmediato, que contiene al final de la página la leyenda: "DECRETO NUMERO 93, del Periódico Oficial Tomo CXXXVIII, de fecha 5 de Noviembre del 2001, se acordó que dicho Fraccionamiento pertenece a la CIUDAD DE MONTERREY. NUEVO LEON. el cual quedo registrado bajo el 3

Acta aclaratoria presentada ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en virtud del Decreto número 93, antes mencionado, se manifestó el cambio de Municipio de la CIUDAD DE ESCOBEDO A MONTERREY. va que el fraccionamiento pertenece a la CIUDAD DE MONTERREY, NUEVO LEON, habiéndose quedado inscrito Bajo el 3

IV. En el caso que nos ocupa, solicitan la subdivisión en 02-dos lotes, proyecto que se describe en el numeral V 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;".

Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la Subdivisión del predio con superficie de 400.00 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral 2 para quedar en 02-dos lotes: LOTE RESULTANTE 1 con una superficie de 200.00 m2 y, LOTE RESULTANTE 2 con una superficie de 200.00 m2, ambos predios con frente a la calle

1 con base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en lo relativo a superficie del terreno y alineamientos viales previstos. El predio que nos ocupa CUMPLE con 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, por lo que es factible la Subdivisión del predio en 02-dos lotes, de la forma antes señalada; 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 400.00 m2 tenemos que, si para 1 hectárea que equivale a 10,000 m2, se permiten 105 viviendas por hectárea, para 400.00 m2 lo que equivale a 0.04 hectáreas, nos resultan permitidas 4.20 viviendas (resultante de 105 viv. x 0.04 ha), por lo que resulta factible la subdivisión para los 02-dos lotes requeridos, asimismo se cumple con la normatividad señalada.

V. 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 solicita, resultan 02-dos lotes: **LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **200.00 m2** y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **200.00 m2**, ambos con frente a la [REDACTED] por lo que se cumple con la referida normatividad.

VI. 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 V y VI del presente apartado de Considerandos.

Por lo anteriormente expuesto, el Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA:

PRIMERO: Por los motivos, y consideraciones de derecho anteriormente expuestos se **Aprueba** la **Subdivisión** del predio con superficie de **400.00 m2** e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] para quedar en **02-dos porciones: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **200.00 m2** y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **200.00 m2**, ambos con frente a la [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 Conforme al alineamiento vial emitido por ésta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha 09-nueve de enero de 2025-dos mil veinticinco, bajo el expediente PT-ALVI 000832/24, se indicó que se deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la [REDACTED] respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio.

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*



Nº de Oficio: SDU/03264/2025

Expediente Nº S-018/2025

Asunto: Subdivisión

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 citada, la autorización de la subdivisión dejará de tener efectos jurídicos, y 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: Expídase la presente autorización, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente por conducto de 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 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

SCS/OAMM/GSP/LACC/FAQR

Siendo las 11:30 AM horas del día 02-DOS del mes de OCTUBRE del año 2025, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. Juan José Rodríguez Marín, 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: DAVID ISAÍAS RAMÍREZ VELÁZQUEZ

FIRMA: [Firma]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILENCIA:

NOMBRE: Juan José Rodríguez Marín

FIRMA: [Firma]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-018/2025
	Fecha de Clasificación	19 de noviembre 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 12-2025 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. 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.