



INSTRUCTIVO

AL C. ANTONIO GERARDO DE JESUS RAMON ELIZONDO

1

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-023/2025 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-ocho días del mes de septiembre del 2025-dos mil veinticinco. -----

V I S T O . - El expediente administrativo No. S-023/2025, formado con motivo de la solicitud de fecha 27-veintisiete de marzo del 2025-dos mil veinticinco, presentada por el C. ANTONIO GERARDO DE JESUS RAMON ELIZONDO, en carácter de propietario; respecto de la **Subdivisión** del predio identificado con el número de expediente catastral 2 con superficie de 427.50 metros cuadrados, con frente a la 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. ANTONIO GERARDO DE JESUS RAMON ELIZONDO propietario y el C. Néstor Benjamín Villanueva González, gestor.
2. Copia simple de la Escritura Pública número 10,699-diez mil seiscientos noventa y nueve, de fecha 23-veintitrés de junio del 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe de la Licenciada Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, Notario Público Suplente de la Notaría Pública número 24-veinticuatro, de la cual el Titular es el Licenciado Rodrigo Ramón Baca Bonifaz, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativo al **Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble**, mediante el cual, el C. ANTONIO GERARDO DE JESÚS RAMÓN ELIZONDO adquiere la propiedad del predio identificado con el número de expediente catastral 2 inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el 3

3. Original Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2, autorizado en fecha 24-veinticuatro de enero del 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28036009/2025, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor del C. **ANTONIO GERARDO DE JESÚS RAMÓN ELIZONDO**, bajo el [REDACTED] 3 en el que se hace constar que no se registra constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.
4. Copia simple de la resolución del alineamiento vial del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 objeto del trámite que nos ocupa, de fecha 05-cinco de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, relativo al expediente administrativo PT-ALVI- 000094/25.
5. Copia simple del recibo de Pago Impuesto predial emitido por Tesorería Municipal de Monterrey, Folio 365G-1209, de fecha 15-quince de enero del año 2025-dos mil veinticinco, respecto al pago de los 06-seis bimestres del año 2025-dos mil veinticinco, del expediente catastral [REDACTED] 2 con lo cual acredita que se encuentra al corriente de pago de impuesto predial.
6. 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 VI del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
7. 10- Fotografías donde muestran la situación actual del referido predio.
8. Escrito de fecha 12-doce de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, firmado por el C. Antonio Gerardo de Jesús Ramón Elizondo, propietario, explicando el motivo del trámite a realizar, en cual manifiesta: "... es para construir dos viviendas unifamiliares..."
9. Carta Poder Original de fecha 21-veintiuno de febrero de 2025-dos mil veinticinco, otorgada por el C. **Antonio Gerardo De Jesús Ramón Elizondo**, en carácter de propietario, a favor del C. **Néstor Benjamín Villanueva González**, fungiendo como testigos los [REDACTED] 4 anexando copia simple de las identificaciones oficiales de cada uno de ellos.
 - a. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. **Antonio Gerardo de Jesús Ramón Elizondo**, con número [REDACTED] 5 (Propietario).
 - b. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. **Néstor Benjamín Villanueva González**, con número [REDACTED] 5 (Gestor).
 - c. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del [REDACTED] 4 con número [REDACTED] 5 (Testigo).
 - d. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del [REDACTED] 4 con número [REDACTED] 5 (Testigo).
10. 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 de [REDACTED] 1 aprobado por el Comité de Planificación del Estado, mediante el Acuerdo contenido en el Punto número 6 del Acta número 234, de fecha 18-dieciocho de mayo de 1954-mil novecientos cincuenta y cuatro; el predio objeto del trámite de subdivisión que nos ocupa, se encuentra dentro de dicha colonia; 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 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 Media tipo D-6 de hasta 56 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 **427.50 metros cuadrados**, para quedar en **02-dos lotes: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **213.75 metros cuadrados** y **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **213.75 metros cuadrados**, ambos con frente a la [REDACTED] 3

ubicado en el Plano de Densidades en una zona determinada con una D-6 Densidad Media de hasta 56 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; y el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de **427.50 metros cuadrados** tenemos que, si para 1-una hectárea que equivale a 10,000 metros cuadrados, se permiten un **máximo de 56 viviendas**, para **427.50 metros cuadrados** lo equivale a **0.04275 hectáreas**, resultan permitidas **2.39 viviendas (resultante de 56 viv. x 0.04275 ha)** por lo que resulta factible la subdivisión para los **02-dos 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 **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 **427.50 metros cuadrados**, para quedar en **02-dos lotes: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **213.75 metros cuadrados** y **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **213.75 metros cuadrados**, ambos con frente a la [REDACTED] 1

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 con fecha 5-cinco de marzo de 2025-dos mil veinticinco, emitida dentro del expediente administrativo PT-ALVI-000094/25, **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 los siguientes alineamientos para la **2**, deberá 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

[Firma manuscrita]

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/RSQH/BASH

Siendo las 9:05 horas del día 01 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. Néstor Benjamín Villanueva González en su carácter de Gestor del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con 5, Doy fe. -----

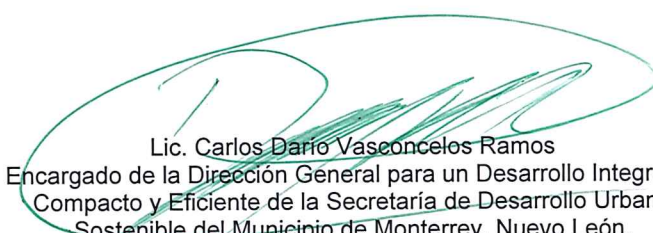
EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: Ruben Steven Garcia HernandezFIRMA: [Firma]No. DE GAFETE 214596

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Néstor Villanueva GonzálezFIRMA: [Firma]IDENTIFICACIÓN 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-023/2025
	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 Dario 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.