



Número de Oficio: SDU/02808/2025
Expediente Número: S-027/2025
Asunto: Subdivisión

INSTRUCTIVO

A LAS C.C. MAYRA ELIZABETH QUIROGA RODRÍGUEZ Y EVELIA NOHEMÍ CISNEROS GUTIÉRREZ.

DOMICILIO: [Redacted] 1

PRESENTE. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-027/2025 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 11-once días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco. -----

V I S T O . - El expediente administrativo No. S-027/2025, formado con motivo de la solicitud de fecha 01-primeros de abril del 2025-dos mil veinticinco, presentada por las C.C. MAYRA ELIZABETH QUIROGA RODRÍGUEZ Y EVELIA NOHEMÍ CISNEROS GUTIÉRREZ, en carácter de propietarias; respecto de la Subdivisión del predio identificado con el número de expediente catastral

[Redacted] 2 con superficie de 498.65 metros cuadrados, con frente a la [Redacted] 1 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. - El peticionario adjuntó a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por las C.C. MAYRA ELIZABETH QUIROGA RODRÍGUEZ Y EVELIA NOHEMÍ CISNEROS GUTIÉRREZ, propietarias y las C.C. Alejandra Arvizu Castillo y Andrea Rodríguez Rocha (gestoras).

2. Carta Poder original de fecha de 30-treinta días del mes de marzo de 2025-dos mil veinticinco, otorgada por las C.C. MAYRA ELIZABETH QUIROGA RODRÍGUEZ Y EVELIA NOHEMÍ CISNEROS GUTIÉRREZ, en carácter de propietarias, a favor de las C.C. ALEJANDRA ARVIZU CASTILLO Y ANDREA RODRÍGUEZ ROCHA, fungiendo como testigos los [Redacted] 3 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. MAYRA ELIZABETH QUIROGA RODRÍGUEZ, con número [Redacted] 4 (Propietario).
- b) Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. EVELIA NOHEMÍ CISNEROS GUTIÉRREZ, con número [Redacted] 4 (Propietario).
- c) Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. ALEJANDRA ARVIZU CASTILLO, con número [Redacted] 4 (Gestora).
- d) Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. ANDREA RODRÍGUEZ ROCHA, con número [Redacted] 4 (Gestora).
- e) Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la [Redacted] 3 con número [Redacted] 4 (Testigo).



f) Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del [REDACTED] 3 con número [REDACTED] 4 (Testigo).

3. 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.

4. Títulos que acrediten las propiedades:

- Copia simple de la Escritura Pública número 5,236-cinco mil doscientos treinta y seis, de fecha 04-cuatro días del mes de junio del año 2008-dos mil ocho, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, pasada ante la fe de la Licenciado Hernán Montaño Pedraza, Titular de la Notaria Pública número 60-sesenta, con ejercicio en este Primer Distrito, relativo a la **Sucesión Testamentaria a bienes de la Señora Clemencia Sánchez González viuda de Rodríguez o Clemencia Sánchez viuda de Rodríguez**. Inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 5
- Copia simple de la Escritura Pública número 20,805-veinte mil ochocientos cinco, de fecha 02-dos días del mes de marzo del año 2020-dos mil veinte, en la ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, pasada ante la fe de la Licenciado Hernán Montaño Pedraza, Titular de la Notaria número 60-sesenta, con ejercicio en este Primer Distrito, relativo al **contrato de Compra-Venta de Inmueble**. Inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. bajo el [REDACTED] 5
- Copia simple de la Escritura Pública número 53,251-cincuenta y tres mil doscientos cincuenta y uno, de fecha 14-catorce días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, en la ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, pasada ante la fe de la Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público titular de la Notaria número 19-diecinueve con ejercicio en este Primer Distrito del Estado, relativo al **Sucesión Testamentaria Extrajudicial** a bienes del señor [REDACTED] 5 donde se acuerda tener a la señora **Evelia Nohemí Cisneros Gutiérrez** como única y universal heredera y también como albacea. Inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 5
- Copia simple de la Escritura Pública número 54,726-cincuenta y cuatro mil setecientos veintiséis, de fecha 23-veintitres días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, en la ciudad de Monterrey, capital del Estado de Nuevo León, pasada ante la fe de la Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo a dar continuación a la **Sucesión Testamentaria Extrajudicial a bienes del Señor José Guadalupe Rodríguez Sánchez**. Inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. bajo el [REDACTED] 5

5. Original del **Certificado de libertad de gravámenes** del predio identificado con el número de expediente catastral 70) 13-065-001, autorizado en fecha 07-siete de enero del 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28005125/2025, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la **C. EVELIA NOHEMI CISNEROS GUTIÉRREZ**, bajo el [REDACTED] 5

[REDACTED] 5 la **C. MAYRA ELIZABETH QUIROGA RODRIGUEZ**, bajo los [REDACTED] 5 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 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 12-doce de febrero de 2025-dos mil veinticinco, relativo al expediente administrativo PT-ALVI-000042/25.



Número de Oficio: SDU/02808/2025

Expediente Número: S-027/2025

Asunto: Subdivisión

7. Escrito firmado por las C.C. MAYRA ELIZABETH QUIROGA RODRÍGUEZ Y EVELIA NOHEMÍ CISNEROS GUTIÉRREZ, propietarios, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiestan: "... nos corresponde el 50% de la propiedad presentada a cada una de las propietarias respectivamente...".
8. 08-ocho Fotografías donde muestran la situación actual del referido predio.
9. Copia simple del recibo de pago del impuesto predial emitido por Tesorería Municipal de Monterrey, folio 367F-1772, de fecha 27-veintisiete 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.
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, L 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. De acuerdo a las escrituras anteriormente descritas, el predio en cuestión se encuentra ubicado dentro de la [REDACTED] por lo cual, 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, los predios en cuestión se encuentran ubicados en la Delegación Sur, Distrito Urbano Independencia. El Lote objeto del trámite subdivisión, está ubicado según el Plano de Densidades, en una zona determinada con una Densidad D-10 Densidad Alta 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.

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 **498.65 metros cuadrados**, para quedar en **02-dos lotes: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **245.72 m2** con frente a la [REDACTED] 1 y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **252.93 m2**, con frente a la [REDACTED] 1 ubicado en el Plano de Densidades 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 **498.65 m2** tenemos que, si para **1 hectárea** que equivale a **10,000 m2**, se permiten **105 viviendas máximo**, para **498.65 m2** lo equivale a **0.049865 hectáreas**, nos resultan permitidas **5.235825 viviendas (resultante de 105 viv. x 0.049865 ha)**, por lo que resulta factible la subdivisión para los **02-dos** lotes requeridos, asimismo 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 **498.65 metros cuadrados**, para quedar en **02-dos lotes: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **245.72 m2** con frente a la [REDACTED] 1 y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **252.93 m2**, 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 12-doce de febrero de 2025—dos mil veinticinco, bajo el expediente PT-ALVI 000042/25, se indicó que se deberá respetar los siguientes alineamientos: Para la calle Iguala y calle Sonora, Respetar Límite de propiedad de acuerdo a escrituras, respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 mts en la esquina. Si se prevé la modificación del tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio en la forma que se indica.

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."



Número de Oficio: SDU/02808/2025
Expediente Número: S-027/2025
Asunto: Subdivisión

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. 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

SCS/OAMM/BRGC/RSGH/pcmc

Siendo las 12:22 horas del día 07 de Agosto 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. MAYRA ELIZABETH GUIROGA RODRIGUEZ, en su carácter de Propietaria del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [redacted], Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR: NOMBRE: Arq Ruben Steven Garcia Hernandez FIRMA: [redacted] No. DE GAFETE: [redacted]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA: NOMBRE: Mariana E. Guiroga Rodriguez FIRMA: [redacted] IDENTIFICACION: [redacted]



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-027/2025
	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. Nombre, 4.Número de OCR (Credencial de Elector), 5. Número de inscripción, 6. Firma autógrafa.	
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.	