

INSTRUCTIVO

A LOS C. C. RICARDO FLORES TREVIÑO Y JOSÉ REYNA LUCIO

1

Presentes. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-036/2025 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 30-treinta días del mes de octubre del 2025-dos mil veinticinco, -----
V I S T O . - El expediente administrativo No. S-036/2025, formado con motivo de la solicitud de fecha 20-veinte de mayo del 2025-dos mil veinticinco, presentada por los C. C. RICARDO FLORES TREVIÑO y JOSÉ REYNA LUCIO en carácter de propietarios; respecto de la **Subdivisión** del predio identificado con el número de expediente catastral 2 con superficie de 3,101.43 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.- Los peticionarios adjuntaron a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por los C. C. RICARDO FLORES TREVIÑO y JOSÉ REYNA LUCIO, propietarios y el C. José Juan Bernal Vázquez (gestor).
2. Copia simple de la **Escritura Pública número 1,547**-mil quinientos cuarenta y siete, de fecha 23-veintitrés de junio de 1992-mil novecientos noventa y dos, pasada ante la fe de la Dra. María Elena García y García, Titular de la Notaría Pública número 38-treinta y ocho y del Patrimonio Inmueble Federal, con ejercicio en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León; relativa a la **Adjudicación a favor de los C. C. Francisco Rodríguez Rivera y José Arnulfo Reyna Lucio** del predio objeto del trámite que nos ocupa, derivado del Juicio Ordinario Civil promovido en contra del C. José María Hernández Santos; inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y de Comercio. Primer Distrito. Monterrey. Nuevo León. bajo 3
3. Copia simple de la **Escritura Pública número 18,438**-dieciocho mil cuatrocientos treinta y ocho, de fecha 06-seis de octubre del 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Sergio Elías Gutiérrez

Domínguez, Titular de la Notaría Pública número 104-ciento cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; relativa al **Contrato de Compra Venta del 50% (cincuenta por ciento) de Bien Inmueble**, mediante el cual, el C. **Ricardo Flores Treviño** adquiere la propiedad del 50% (cincuenta por ciento) del predio objeto del trámite que nos ocupa; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. bajo el [REDACTED] 3 [REDACTED]

4. Copia simple del **Acta Fuera de Protocolo número 143/58604/18**, de fecha 02-dos de marzo del 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Iván Salazar Tamez, Titular de la Notaría Pública número 143-ciento cuarenta y tres, con ejercicio en el Séptimo Distrito Registral en el Estado, en la que se hace constar que José Reyna Lucio y José Arnulfo Reyna Lucio son la misma persona; conteniendo la declaración por parte del C. José Reyna Lucio, de que por un error ajeno a su voluntad en diversos documentos se asentó su nombre como José Arnulfo Reyna Lucio, aclarando que su **nombre completo y correcto es JOSÉ REYNA LUCIO**.
5. Original del **Certificado de libertad de gravámenes** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] autorizado en fecha 06-seis de mayo del 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28200129/2025, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de los **C. C. RICARDO FLORES TREVIÑO Y JOSÉ ARNULFO REYNA LUCIO**, bajo el [REDACTED] 3 [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] 2 [REDACTED] objeto del trámite que nos ocupa, de fecha 14-catorce de marzo del 2025-dos mil veinticinco, relativo al expediente administrativo PT-ALVI-000122/25.
7. Copia simple del **recibo de pago del impuesto predial** emitido por Tesorería Municipal de Monterrey, folio 459R-39030, de fecha 29-veintinueve de enero de 2025-dos mil veinticinco, respecto del pago de los 06-seis bimestres del año 2025, del expediente catastral [REDACTED] 2 [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] 2 [REDACTED] de acuerdo a lo señalado en el numeral VI del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
9. 11-once Fotografías donde muestran la situación actual del referido predio.
10. Escrito de fecha 19-diecinueve de mayo del 2025-dos mil veinticinco, firmado por los **C. C. RICARDO FLORES TREVIÑO Y JOSÉ REYNA LUCIO**, propietarios, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiestan: *"...SOMOS DOS PROPIETARIOS DEL MISMO PREDIO CONTANDO CON EL 50% Y 50% CORRESPONDIENTE CADA UNO DEL TERRENO EN CUESTION POR ESA RAZON SE PRETENDE HACER EL TRAMITE DE SUBVISION..."*



11. Carta Poder original de fecha de 28-veintiocho de abril de 2025-dos mil veinticinco, otorgada por los **C. C. RICARDO FLORES TREVIÑO Y JOSÉ REYNA LUCIO**, en carácter de propietarios, a favor del C. José Juan Bernal Vázquez, 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. **RICARDO FLORES TREVIÑO** con número [REDACTED] ⁵ (Propietario).
- b. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. **JOSE REYNA LUCIO**, con número [REDACTED] ⁵ (Propietario).
- c. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. José Juan Bernal Vázquez, con número [REDACTED] ⁵ (Gestor).
- d. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la [REDACTED] ⁴ con número [REDACTED] ⁵ (Testigo).
- e. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del [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-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 los promoventes cumplen 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; 10.2. Densidades y lineamientos urbanísticos. 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, específicamente en el Plano de Densidades, indica que el predio se encuentra en una zona, que 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; de conformidad con el cuadro ES-4 de Densidades y Lineamientos en área de Crecimiento por porcentaje de pendientes del Plan antes citado, y del artículo 37 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 **2** con superficie de **3,101.43 metros cuadrados**, para quedar en **02-dos lotes: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **1,558.41 metros cuadrados** y **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **1,543.02 metros cuadrados**, ambos con frente a la **1** con base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, como se indica en el Considerando IV, 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 refiere una pendiente aproximada del **3.77%**; respecto a la densidad de la zona, que se clasifica como 15 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 0 al 15.00 % - por ciento, el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis para el predio a subdividir con área total de **3,101.43 metros cuadrados** tenemos que, si para 1-una hectárea que equivale a 10,000 metros cuadrados, se permiten hasta 15 viviendas por hectárea, para 3,101.43 metros cuadrados lo equivale a 0.310143 hectáreas, nos resultan permitidas **4.65 viviendas** (resultante de 15 viv. x 0.310143 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 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 **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 **2** con superficie de **3,101.43 metros cuadrados**, para quedar en **02-dos lotes: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **1,558.41 metros cuadrados** y **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **1,543.02 metros cuadrados**, ambos con frente la **1**

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 a la resolución del alineamiento vial emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha 14-catorce de marzo de 2025-dos mil veinticinco, bajo el expediente PT-ALVI-000122/25, **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 **1** respetar sección vial de 16.00 metros, 8.00 metros del eje del camino y hacia ambos lados.

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.**

SÉPTIMO: 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.



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/QAMM/GSP/LACC/BASH

Siendo las 13:55 horas del día 30-TREINTA del mes de OCTUBRE del año 2025-DOS MIL VEINTY CINCO compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. RICARDO FLORES LOZANO 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: LUIS ANGEL CASTRO C.

FIRMA: [Firma]

No. DE GAFETE 241336

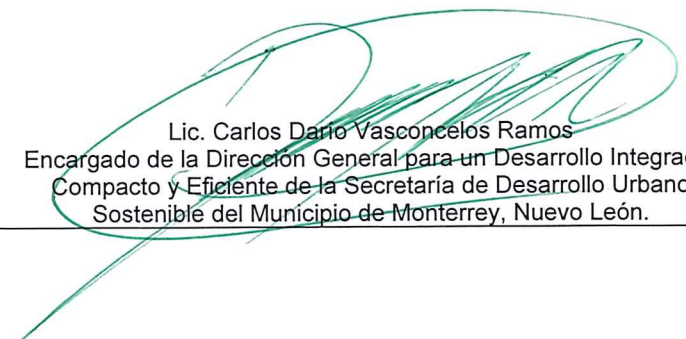
LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Ricardo Flores Lozano

FIRMA: [Firma]

IDENTIFICACIÓN 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-036/2025
	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.	