



## INSTRUCTIVO

AL C. JOSE FRANCISCO MORALES MARTINEZ

1

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-113/2024 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-113/2024, formado con motivo de la solicitud de fecha 29-veintinueve de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro, presentada por el C. JOSE FRANCISCO MORALES MARTINEZ, en carácter de propietario; respecto de la **Subdivisión** del predio identificado con el número de expediente catastral 2 con superficie de 325.75 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. JOSE FRANCISCO MORALES MARTINEZ, (propietario) y la C. Mirna Patricia Rodríguez Rodríguez (gestora).
2. Copia simple del Acta Levantada Fuera de Protocolo número 1414/74, de fecha 29-veintinueve de marzo de 1974-mil novecientos setenta y cuatro, ante la fe del Licenciado Raúl Pedraza Díaz, Notario Público Titular Número 2-dos, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; relativo al **Contrato de Compra Venta de Inmueble**, mediante el cual, los C. C. José Francisco Morales Martínez y Placida Palacios de Morales, adquirieron la propiedad del "lote de terreno número 3, de la manzana número 13-B", con medidas de 15.00 metros al sur, 15.00 metros al norte, 21.00 metros al oriente y 21.25 metros al poniente; inscrito en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el 3

3. Copia simple de la Resolución de la Cuarta Sección del Juicio Sucesorio de Intestado a Bienes de Placida Palacios Chávez o Placida Palacios de Morales o Placida Palacios, de fecha 24-veinticuatro de enero de 2020-dos mil veinte; mediante el cual, se le adjudico a favor del C. **José Francisco Morales Martínez**, el 50%-cincuenta por ciento del "lote de terreno número 3, de la manzana número 13-B", con medidas de 15.00 metros al sur, 15.00 metros al norte, 21.00 metros al oriente y 21.25 metros al poniente ; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3
4. Copia simple del Acta fuera de Protocolo número 037/12,435/2024, de fecha 03-tres de mayo del 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Federico Cerrillo Ortiz, Notario Público Titular Número 37-treinta y siete, con ejercicio en la Demarcación Notarial, correspondiente al Primer Distrito Registral del Estado, relativo a la RECTIFICACIÓN Y ACREDITACION DE MEDIDAS Y SUPERFICIE del inmueble identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3
5. Original del **Certificado de libertad de gravamen** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 autorizado en fecha 22-veintidós de octubre del 2024-dos mil veinticuatro, bajo el folio 27542432/2024, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor del **C. JOSE FRANCISCO MORALES MARTINEZ**, 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.
6. Copia 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 08-ocho de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, relativo al expediente administrativo PT-ALVI-000693/24.
7. Copia simple del recibo de pago del impuesto predial emitido por Tesorería Municipal de Monterrey, folio 335F-991, de fecha 11-once de enero de 2024-dos mil veinticuatro, respecto del pago de los 06-seis bimestres del año 2024, del expediente catastral [REDACTED] 2 con lo cual acredita que al ingreso del trámite de subdivisión que nos ocupa, 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 de acuerdo a lo señalado en el numeral VI del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
9. 17-diecisiete Fotografías donde muestran la situación actual del referido predio.
10. Escrito presentado en fecha 29-veintinueve de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro, firmado por el C. **JOSE FRANCISCO MORALES MARTINEZ**, propietario, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: "... SE SOLICITA LA SUBDIVISION DE UN PREDIO, YA QUE SERIA EN DOS PORCIONES, YA QUE FÍSICAMENTE YA ESTA SUBDIVIDIDO..."



11. Carta Poder original de fecha de 27-veintisiete de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, otorgada por el **C. JOSE FRANCISCO MORALES MARTINEZ**, en carácter de propietario, a favor de la **C. Mirna Patricia Rodríguez Rodríguez**, fungiendo como testigos los [REDACTED] <sup>4</sup> anexando copia simple de las identificaciones oficiales de cada uno de ellos.

- a. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del **C. JOSE FRANCISCO MORALES MARTINEZ**, con número [REDACTED] <sup>5</sup> (Propietario).
- b. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la **C. Mirna Patricia Rodríguez Rodríguez**, con número [REDACTED] <sup>5</sup> (Gestor).
- c. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del [REDACTED] <sup>4</sup> con número [REDACTED] <sup>5</sup> (Testigo).
- d. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del [REDACTED] <sup>4</sup> con número [REDACTED] <sup>5</sup> (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 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 el entonces denominado Comité de Planificación de Gobierno del Estado de Nuevo León, mediante acuerdo contenido en el punto número 21 del acta (dato ilegible), de fecha del 26-veintiséis de noviembre de 1971-mil novecientos setenta y uno, de la Ampliación de tres manzanas, de la [REDACTED] <sup>1</sup> inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y de Comercio, Monterrey, Nuevo León, bajo el [REDACTED] <sup>3</sup> el predio objeto del trámite de subdivisión que nos ocupa, forma parte de un fraccionamiento autorizado; 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 de 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] <sup>1</sup> ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Alta tipo D-10 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, 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] <sup>2</sup> con superficie de **325.75 metros cuadrados**, para quedar en **02-dos lotes: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **160.39 metros cuadrados** y **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **165.36 metros cuadrados**, predios con frente a la [REDACTED] <sup>1</sup> en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; ubicado en el Plano de Densidades como 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, 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 **325.75 metros cuadrados** tenemos que, si para 1-una hectárea que equivale a 10,000 metros cuadrados, se permiten un **máximo de 105 viviendas**, para **325.75 metros cuadrados** lo equivale a **0.032575** hectáreas, resultan permitidas **3.42 viviendas (resultante de 105 viv. x 0.032575 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 **325.75 metros cuadrados**, para quedar en **02-dos lotes: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **160.39 metros cuadrados** y **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **165.36 metros cuadrados**, predios 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 08-ocho de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, **no** se prevé la modificación del alineamiento de tramo de la Vía Pública con la que colindan los predios resultantes, por lo que deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la [REDACTED] **1** 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

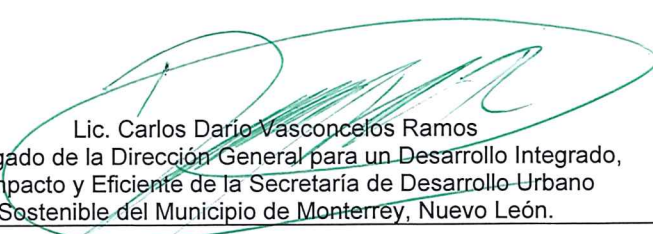
SCS/OAMM/BRGC/DIRV/BASH

Siendo las 10:15 AM horas del día 08-OCHO 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. Mirna Patricia Rodríguez 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]  
No. DE GAFETE 241375

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:  
NOMBRE: Mirna Patricia Rodríguez  
FIRMA: [Firma]  
IDENTIFICACIÓN 5

# CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

| CLASIFICACIÓN PARCIAL       |                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| INFORMACIÓN<br>CONFIDENCIAL | Expediente                                                     | S-113/2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                             | 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           | <br>Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos<br>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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |