



INSTRUCTIVO

AL C. JESÚS MENDIOLA FLORES

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-002/2026 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-ochos días del mes de mayo del 2026-dos mil veintiséis. -----
VISTO. - El expediente administrativo No. S-002/2026, formado con motivo de la solicitud de fecha 16-dieciséis de enero del 2026-dos mil veintiséis, presentada por el C. JESÚS MENDIOLA FLORES en carácter de propietario; respecto de la Subdivisión del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con superficie de 6.285.38 metros cuadrados, con frente a la [REDACTED]

RESULTANDO

PRIMERO.- De acuerdo a lo establecido en el artículo 305 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, las autorizaciones de subdivisiones, fusiones, relotificaciones y parcelaciones serán expedidas por la autoridad municipal competente y tendrán por objeto aprobar el número, superficie y dimensiones de los lotes resultantes, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en el artículo 306, de la citada Ley y en el artículo 155 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. - El peticionario adjuntó a su solicitud la siguiente documentación:

- Solicitud de trámite correspondiente, signada por el C. JESÚS MENDIOLA FLORES (propietario) y por el C. Jaime Amador Hernández Morales (gestor).
- Copia simple de la [REDACTED] de fecha 09-nueve de septiembre del 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Rodrigo Ramón Baca Bonifaz, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 24-veinticuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble, mediante el cual, el C. JESÚS MENDIOLA FLORES adquirió la propiedad del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]
- Copia simple del [REDACTED] de fecha 05-cinco de septiembre del 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Carlos Fuentesvilla Carvajal, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 138-ciento treinta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito

Registral en el Estado, relativa a la **RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS** respecto al inmueble identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 el cual derivado de un levantamiento topográfico, arrojó una superficie de **6.285.38 metros cuadrados**; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3

4. Copia simple del **escrito** dirigido al Registrador Público del Instituto Registral y Catastral del Estado, de fecha 12-doce de noviembre del 2025-dos mil veinticinco, signado por el Licenciado Gustavo Carlos Fuentevilla Carvajal, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 138-ciento treinta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al **ACTA ACLARATORIA** a la **RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS** respecto al inmueble identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 esto en cuanto a una de las medidas descritas en la referida Rectificación de Medidas: inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3
5. Original **Certificado de libertad de gravámenes** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie de 6,285.38 metros cuadrados, autorizado en fecha 02-dos de diciembre del 2025- dos mil veinticinco, bajo el folio 28583543. cuya propiedad se encuentra inscrita a favor del **C. JESÚS MENDIOLA FLORES**, bajo el [REDACTED] 3 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 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 09-nueve de junio del 2025-dos mil veinticinco, bajo al expediente administrativo **PT-ALVI No. 000286/25**.
7. Copia simple del recibo de pago del impuesto predial emitido por Tesorería Municipal de Monterrey, folio LINEA-401701, de fecha 12-doce de enero de 2026-dos mil veintiséis, respecto del pago de los 06-seis bimestres del año 2026, del expediente catastral [REDACTED] 2 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 de acuerdo a lo señalado en el numeral VI del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
9. 08-ocho Fotografías donde muestran la situación actual del referido predio.
10. Carta Poder original de fecha 08-ocho de enero del 2026-dos mil veintiséis, otorgada por el **C. JESÚS MENDIOLA FLORES**, en su carácter de Propietario, a favor del C. Jaime Amador Hernández Morales, 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. Jesús Mendiola Flores con número [REDACTED] 5 (Propietario)



- b. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. Jaime Amador Hernández Morales con número [REDACTED] (Gestor)
- c. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la [REDACTED] con número [REDACTED] (Testigo)
- d. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del [REDACTED] con número [REDACTED] (Testigo)

11. Escrito de fecha 02-dos de junio del 2025-dos mil veinticinco, firmado por el C. JESÚS MENDIOLA FLORES, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: "...La intención de esto es para venta de los terrenos resultantes"

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.

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 del [REDACTED] por la entonces denominada Secretaría de Asentamientos Humanos y Planificación de Gobierno del Estado en fecha 05-cinco de noviembre de 1985-mil novecientos ochenta y cinco, dentro del expediente número 2015/85; dicho plano se encuentra inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Municipio de Monterrey, bajo e [REDACTED]

[REDACTED] el predio objeto del trámite de subdivisión que nos ocupa, se encuentra dentro de dicho fraccionamiento; 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 Delegación Huajuco, Distrito Urbano El Barro, ahora bien, el citado Plan, en su 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, indica que el predio se ubica en una zona con una densidad 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 el 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 **05-cinco 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 **6,285.38 metros cuadrados**, para quedar en 05-cinco lotes: **LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **1,257.076 metros cuadrados**; **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **1,257.076 metros cuadrados**; **LOTE RESULTANTE 3** con una superficie de **1,257.076 metros cuadrados**; **LOTE RESULTANTE 4** con una superficie de **1,257.076 metros cuadrados**; y **LOTE RESULTANTE 5** con una superficie de **1,257.076 metros cuadrados**, todos con frente a la **3**

con base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2015-2015 y al 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 refieren una pendiente aproximada del 7.31 %; así mismo la densidad de la zona, que se determina de 15 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 0 al 15%- por ciento; el predio solicitado respeta dicha densidad, ya que, llevando a cabo el análisis para el predio a subdividir con área total de **6,285.38 metros cuadrados** tenemos que, si para **1 hectárea** que equivale a **10,000 m²**, se permiten **15 viviendas máximo**, para **6,285.38 m²** lo equivale a **0.628538 hectáreas**, nos resultan permitidas **9.42807 viviendas (resultante de 15 viv x 0.628538 ha)**, por lo que resulta factible la subdivisión para los **05-cinco lotes** requeridos, en razón a que se cumple con la normatividad de la densidad 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 05-cinco 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; 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 Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco 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 [REDACTED] **2** con superficie de **6,285.38 metros cuadrados**, para quedar en 05-cinco lotes: **LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **1,257.076 metros cuadrados**; **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **1,257.076 metros cuadrados**; **LOTE RESULTANTE 3** con una superficie de **1,257.076 metros cuadrados**; **LOTE RESULTANTE 4** con una superficie de **1,257.076 metros cuadrados**; y **LOTE RESULTANTE 5** con una superficie de **1,257.076 metros cuadrados**, todos 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 emitido por esta Secretaría en fecha 09-nueve de junio de 2025-dos mil veinticinco, bajo el expediente PT-ALVI 000286/25, **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 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

LIC. RODRIGO HIRAM TÓDOLLO LOZANO
DIRECTOR GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE
DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DE MUNICIPIO DE
MONTERREY, NUEVO LEÓN

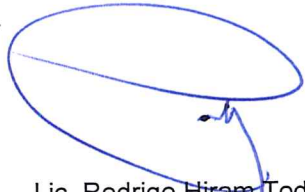
SCS/OAMM/ GSP/ LACC/BASH

Siendo las 17:00 horas del día 7-Uno del mes de JUNIO del año 2026 05 MIL VEINTISEIS compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. JAI ME AMADOR HERNÁNDEZ MORENO 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: LOIS ANGEL CASTRO C.
FIRMA: [Firma]
No. DE GAFETE 241376

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:
NOMBRE: JAI ME AMADOR HERNÁNDEZ MORENO
FIRMA: [Firma]
IDENTIFICACIÓN 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-002-2026
	Fecha de Clasificación	15 de julio de 2026
	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 6°, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 07-2026 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. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	