



INSTRUCTIVO

AL C. MIGUEL ANGEL GARZA MARTÍNEZ

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-058/2025 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 15-quinze días del mes de enero del 2026-dos mil veintiséis. -----

V I S T O . - El expediente administrativo No. S-058/2025, formado con motivo de la solicitud de fecha 25-veinticinco de julio del 2025-dos mil veinticinco, presentada por el C. MIGUEL ANGEL GARZA MARTÍNEZ en carácter de propietario; respecto de la **Subdivisión** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con superficie de **5,072.87 metros cuadrados**, con frente a las [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:

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por el C. MIGUEL ANGEL GARZA MARTÍNEZ (propietario) y por el C. Fernando Vladymir Huerta González (gestor).
2. Copia certificada en fecha 23-veintitrés de julio de 2025-dos mil veinticinco, por el Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público Titular número 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral, según consta en Acta fuera de Protocolo número 122/259,012/25; de la Escritura Pública número 4,614-cuatro mil seiscientos catorce, de fecha 04-cuatro de abril del 2000-dos mil, pasada ante la fe del Licenciado José Javier Leal González, Notario Público número 111-ciento once, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, relativa al Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble, mediante el cual, el C. MIGUEL ANGEL GARZA MARTÍNEZ adquirió la propiedad del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] entonces con una superficie de 5,009.8824 metros cuadrados; inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el [REDACTED]

3. Copia simple de la Escritura Pública número 50,266-cincuenta mil doscientos sesenta y seis, de fecha 29-veintinueve de enero del 2025-dos mil veinticinco, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral, relativa a la **ACLARACIÓN DE MEDIDAS RESPECTO AL INMUEBLE** identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 el cual derivado del Plano de Análisis para validación cartográfica obtenido de la Dirección de Catastro del Estado, arrojó una superficie de **5.072.87 metros cuadrados**: inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3
4. Original **Certificado de libertad de gravamen** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie de 5,072.87 metros cuadrados, autorizado en fecha 19-diecinueve de agosto del 2025- dos mil veinticinco, bajo el folio 28395161 cuya propiedad se encuentra inscrita a favor del **C. MIGUEL ANGEL GARZA MARTÍNEZ**, bajo el [REDACTED] 3 (SIC); 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.
5. 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 07-siete de noviembre del 2025-dos mil veinticinco, bajo al expediente administrativo **PT-ALVI No. 000641/25**.
6. Copia simple del recibo de pago del impuesto predial emitido por Tesorería Municipal de Monterrey, folio 406B-955, de fecha 14-catorce de enero de 2025-dos mil veinticinco, respecto del pago de los 06-seis bimestres del año 2025, del expediente catastral [REDACTED] 2 con lo cual acredita que se encuentra al corriente de pago de impuesto predial.
7. 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.
8. 04-cuatro Fotografías donde muestran la situación actual del referido predio.
9. Carta Poder original de fecha 18-dieciocho de julio del 2025-dos mil veinticinco, otorgada por el **C. MIGUEL ANGEL GARZA MARTÍNEZ** a favor del C. Fernando Vladymir, fungiendo como testigos los [REDACTED] 4 [REDACTED] (dato ilegible) anexando copia simple de las identificaciones oficiales de cada uno de ellos:
 - a. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. Miguel Ángel Garza Martínez con número [REDACTED] 5 (Propietario)
 - b. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. Fernando Vladymir Huerta González con número [REDACTED] 5 (Gestor)
 - c. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del [REDACTED] 4 con número [REDACTED] 5 (Testigo)
 - d. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la [REDACTED] 4 [REDACTED] con número [REDACTED] 5 (Testigo)



10. Escrito de fecha 20-veinte de octubre del año en curso, firmado por el **C. MIGUEL ANGEL GARZA MARTÍNEZ**, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: *"...para efectuar los TRAMITES necesarios PARA NUEVO DESAROLLOS FAMILIARES..."* (SIC)

11. 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 fraccionamiento Campestre Los Cristales, por la entonces denominada Secretaría de Desarrollo Urbano de Gobierno del Estado; dicho plano se encuentra inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Municipio de Monterrey. bajo el

3

esto según se indica en la documental pública descrita en el numeral 2 del Resultando Segundo del presente instrumento; 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 el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, Parte II. Ordenamiento Urbano, No. 10, Estrategias de Ordenamiento; 10.1. Zonificación. 10.1.2. Zonificación Secundaria. 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 la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Los Cristales; cuya densidad de la zona, 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.

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 [REDACTED] con superficie de **5,072.87 metros cuadrados**, para quedar en 05-cinco lotes: **LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **801.56 metros cuadrados** con frente a la [REDACTED] **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **1,547.93 metros cuadrados** con frente a la [REDACTED] **LOTE RESULTANTE 3** con una superficie de **667.02 metros cuadrados** con frente a las [REDACTED] **LOTE RESULTANTE 4** con una superficie de **667.02 metros cuadrados** con frente a la [REDACTED] **LOTE RESULTANTE 5** con una superficie de **1,389.34 metros cuadrados** con frente a las [REDACTED] con base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2015 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 1.2319%; 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 **5,072.87 metros cuadrados** tenemos que, si para **1 hectárea** que equivale a **10,000 m²**, se permiten **15 viviendas máximo**, para **5,072.87 m²** lo equivale a **0.507287 hectáreas**, nos resultan permitidas **7 viviendas (resultante de 15 viv x 0.507287 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 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 [REDACTED] con superficie de **5,072.87 metros cuadrados**, para quedar en 05-cinco lotes: **LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **801.56 metros cuadrados** con frente a la [REDACTED] **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **1,547.93 metros cuadrados** con frente a la [REDACTED] **LOTE RESULTANTE 3** con una superficie de **667.02 metros cuadrados** con frente a las [REDACTED] **LOTE RESULTANTE 4** con una superficie de **667.02 metros cuadrados** con frente a la [REDACTED] y **LOTE RESULTANTE 5** con una superficie de **1,389.34 metros cuadrados** con frente a las [REDACTED]

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 la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha 07-siete de noviembre de 2025-dos mil veinticinco, bajo el expediente PT-ALVI 000641/25, **no se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de las vías públicas con las que colindan los predios resultantes. nor lo que deberá respetar el siguiente alineamiento:** Para las [REDACTED] respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras, y respetar ochavos 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.

SSEXTO: 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. -----

F. G. S.



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027

ING. FERNANDO GUTIÉRREZ MORENO
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

DIRECCION GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario

LIC. RODRIGO HIRAM TODD 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/ RSGH /BASH

Siendo las 1:40 horas del día 13 del mes de Febrero del año 2026, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. Miguel Angel Garza Martinez, en su carácter de Propietario del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con 5, Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR:
NOMBRE: Roben Steven Garcia Hernandez
FIRMA: [Firma]
No. DE GAFETE 214596

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:
NOMBRE: Miguel Angel Garza Martinez
FIRMA: [Firma]
IDENTIFICACIÓN 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-058-2025
	Fecha de Clasificación	13 de abril 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 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 04-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Número de inscripción, 4. Nombre, 5. Credencial de Elector, 6. Firma autógrafa.
	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.