



INSTRUCTIVO

A LOS C. C. ROBERTO NIÑO DE RIVERA GALLEGOS,
JOSÉ MARÍA LÓPEZ MONTEMAYOR Y JOSÉ MARÍA ANTONIO LÓPEZ ROUFOSSE

Presentes. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-098/2025 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 06-seis días del mes de febrero del 2026-dos mil veintiséis. -----

VISTO. - El expediente administrativo No. S-098/2025, formado con motivo de la solicitud de fecha 04-cuatro de noviembre del 2025-dos mil veinticinco, presentada por las C. C. ROBERTO NIÑO DE RIVERA GALLEGOS, JOSÉ MARÍA LÓPEZ MONTEMAYOR y JOSÉ MARÍA ANTONIO LÓPEZ ROUFOSSE, los dos primeros en carácter de propietarios y el tercero en carácter de usufructuario vitalicio del 50%-cincuenta por ciento; respecto de la Subdivisión del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] con superficie de 3,979.04 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. - Los peticionarios adjuntaron a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por los C. C. ROBERTO NIÑO DE RIVERA GALLEGOS, JOSÉ MARÍA LÓPEZ MONTEMAYOR y JOSÉ MARÍA ANTONIO LÓPEZ ROUFOSSE, los dos primeros en carácter de propietarios y el tercero en carácter de usufructuario vitalicio del 50%-cincuenta por ciento y el C. José Cruz Cárdenas Rodríguez (gestor).
2. Copia simple de la Escritura Pública número 3,844-tres mil ochocientos cuarenta y cuatro, de fecha 18-dieciocho de diciembre de 2002-dos mil dos, pasada ante la fe del Licenciado Marín Chavarría Silva, Titular de la Notaría Pública número 65-sesenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, relativa al CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE, mediante el cual, los C. C. ROBERTO NIÑO DE RIVERA GALLEGOS y ESTELA MONTEMAYOR GONZÁLEZ, adquirieron la propiedad del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] inscrita en el entonces denominado Registro Público de la

Propiedad y del Comercio, bajo el [REDACTED] 3

3. Copia simple de la **Escritura Pública número 32,790**-treinta y dos mil setecientos noventa, de fecha 25-veinticinco de mayo de 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Santos Cazares Rivera, Notario Público Suplente del Licenciado Homero Antonio Cantú Ochoa, Titular de la Notaría Pública número 71-setenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al **CONTRATO DE DONACIÓN GRATUITA DE INMUEBLE**, mediante el cual, los C. C. **JOSÉ MARÍA LÓPEZ MONTEMAYOR** y **JOSÉ MARÍA ANTONIO LÓPEZ ROUFOSSE**, adquirieron la nuda propiedad y usufructo vitalicio respectivamente, del 50%-cincuenta por ciento del predio 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
4. Copia simple del **ACTA FUERA DE PROTOCOLO No. 071/192,972/22** de fecha 09-nueve de junio de 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Homero Antonio Cantú Ochoa, Titular de la Notaría Pública número 71-setenta y uno, asociado con el Licenciado Jesús Santos Cazares Rivera, Titular de la Notaría Pública número 82-ochenta y dos, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa a la **RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS** respecto del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 arrojando una superficie de **3,979.04 metros cuadrados**; 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 25-veinticinco de agosto del 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28405259, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor del C. **JOSÉ MARÍA LÓPEZ MONTEMAYOR (nuda propiedad)**, bajo el Número 441, Volumen 312, Libro 18, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, con fecha 12-doce de enero del 2022-dos mil veintidós; y del C. **ROBERTO NIÑO DE RIVERA GALLEGOS**, 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 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 05-cinco de mayo del 2025-dos mil veinticinco, relativo al expediente administrativo **PT-ALVI-000209/25**.
7. Copia simple del **recibo de pago del impuesto predial** emitido por Tesorería Municipal de Monterrey, folio LINEA-361899, de fecha 09-nueve 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 al ingreso del trámite 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. 08-ocho Fotografías donde muestran la situación actual del referido predio.
10. Escrito de fecha 24-veinticuatro de octubre del 2025-dos mil veinticinco, firmado por los C. C. **ROBERTO NIÑO DE RIVERA GALLEGOS, JOSÉ MARÍA LÓPEZ MONTEMAYOR y JOSÉ MARÍA ANTONIO LÓPEZ ROUFOSSE**, los dos primeros en carácter de propietarios y el tercero en carácter de usufructuario vitalicio del 50%-cincuenta por ciento, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiestan: "...debido a que por así convenir a nuestros intereses es nuestro deseo disolver la copropiedad existente"
11. Carta Poder original de fecha 24-veinticuatro de octubre del 2025-dos mil veinticinco, otorgada por los C. C. **ROBERTO NIÑO DE RIVERA GALLEGOS, JOSÉ MARÍA LÓPEZ MONTEMAYOR y JOSÉ MARÍA ANTONIO LÓPEZ ROUFOSSE**, los dos primeros en carácter de propietarios y el tercero en carácter de usufructuario vitalicio del 50%-cincuenta por ciento, a favor del C. José Cruz Cárdenas Rodríguez, 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. José María López Montemayor con número [REDACTED] ⁵ (Propietario)
 - b. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. Roberto Niño de Rivera Gallegos con número [REDACTED] ⁵ (Propietario)
 - c. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. José María Antonio López Roufosse con número [REDACTED] ⁵ (usufructuario vitalicio del 50%-cincuenta por ciento)
 - d. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. José Cruz Cárdenas Rodríguez, con número [REDACTED] ⁵ (Gestor)
 - e. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del [REDACTED] ⁴ con número [REDACTED] ⁵ (Testigo)
 - f. 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.

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. De acuerdo al plano de Modificación al Proyecto del fraccionamiento Valle de Infonavit autorizado por Gobierno del Estado de Nuevo León, con número de oficio 2667/77 en fecha 07-siete de marzo de 1978-mil novecientos setenta y ocho, el predio en cuestión se encuentra dentro del referido 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, los predios en cuestión se encuentran ubicados en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres, ubicado en el Plano de Densidades en una zona determinada con una Densidad Media tipo D-9 de hasta 95 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] ² con superficie de **3,979.04 metros cuadrados**, para quedar en **02-dos lotes: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **1,916.80 metros cuadrados** con frente a la [REDACTED] ¹ y **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **2,062.24 metros cuadrados**, con frente a la [REDACTED] ¹

[REDACTED] y como se indica en el Considerando IV, se ubicada en el Plano de Densidades en una zona determinada con una **Densidad Media Tipo D-9** de hasta 95 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 **3,979.04 metros cuadrados** tenemos que, si para 1-hectárea que equivale a **10,000 metros cuadrados**, se permiten **95 viviendas máximo**, para **3,979.04 metros cuadrados** lo equivale a **0.397904 hectáreas**, nos resultan permitidas **37.80 viviendas (resultante de 95 viv. x 0.397904 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 **3,979.04 metros cuadrados**, para quedar en **02-dos lotes: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **1,916.80 metros cuadrados** con frente a la [REDACTED] ¹ y **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **2.062.24 metros cuadrados**. 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 05-cinco de mayo del 2025-dos mil veinticinco, relativa al expediente administrativo **PT-ALVI 000209/25**, **no** se prevé la modificación del tramo de la Vía Pública con la que colindan los lotes 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. -----



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



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/KGQR/BASH

Siendo las 11:40 horas del día 20 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. Jose Cruz Cardenas Rodriguez, 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: Reben Steven Garcia Hernandez
FIRMA: [Signature]
No. DE GAFETE 214896

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:
NOMBRE: Jose Cruz Cardenas Rodriguez
FIRMA: Jose Cruz Cardenas Rodriguez
IDENTIFICACIÓN [Redacted]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-098-2025
	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.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Rodrigo Hiram Todd Lózano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	