



INSTRUCTIVO

A LOS C. C. VÍCTOR HERNÁNDEZ CISNEROS
Y ANA MARÍA RAMOS ALVAREZ

Presentes. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-105/2025 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 18-dieciocho días del mes de febrero del 2026-dos mil veintiséis. -----

V I S T O . - El expediente administrativo No. S-105/2025, formado con motivo de la solicitud de fecha 13-trece de noviembre del 2025-dos mil veinticinco, presentada por las C. C. VÍCTOR HERNÁNDEZ CISNEROS y ANA MARÍA RAMOS ALVAREZ, en carácter de propietarios; respecto de la Subdivisión del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con superficie de 256.86 metros cuadrados, con frente a las

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. VÍCTOR HERNÁNDEZ CISNEROS y ANA MARÍA RAMOS ALVAREZ, en carácter de propietarios.
2. Copia simple de las identificaciones oficiales de los propietarios:
 - a. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Ana María Ramos Álvarez, con número [REDACTED] (Propietaria)
 - b. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. Víctor Hernández Cisneros, con número [REDACTED] (Propietario).

3. Copia simple de la **Escritura Privada de Compra-Venta de un Bien Inmueble**, de fecha 19-diecinueve de julio de 2002-dos mil dos, mediante el cual, los C. C. **VÍCTOR HERNÁNDEZ CISNEROS y ANA MARÍA RAMOS ALVAREZ** adquirieron la propiedad del [REDACTED] 1 [REDACTED] con una superficie total de 256.86 metros cuadrados; escritura que fuera ratificada en fecha 13-trece de agosto del mismo año, ante el Licenciado Jesús López Valero Cuarto Registrador Público de la Primera Cabecera Distrital en el Estado; inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio Primer Distrito Monterrey Nuevo León, bajo el [REDACTED] 4 [REDACTED]
4. Original del **Certificado de libertad de gravámenes** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] autorizado en fecha 13-trece de octubre del 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28488443, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de los C. C. **VÍCTOR HERNÁNDEZ CISNEROS y ANA MARÍA RAMOS ALVAREZ**, bajo el [REDACTED] 4 [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.
5. Copia de la resolución del alineamiento vial del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] objeto del trámite que nos ocupa, de fecha 22-veintidós de julio del 2025-dos mil veinticinco, relativo al expediente administrativo **PT-ALVI-000380/25**.
6. Copia simple del **recibo de pago del impuesto predial** emitido por Tesorería Municipal de Monterrey, folio 360G-1338, de fecha 16-dieciséis de enero de 2025-dos mil veinticinco, respecto del pago de los 06-seis bimestres del año 2025, del expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] con lo cual acredita que al ingreso del trámite que nos ocupa, 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 [REDACTED] de acuerdo a lo señalado en el numeral VI del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
8. 07-siete Fotografías donde muestran la situación actual del referido predio.
9. Escrito de fecha 22-veintidós de octubre del 2025-dos mil veinticinco, firmado por los C. C. **ANA MARÍA RAMOS ALVAREZ y VÍCTOR HERNÁNDEZ CISNEROS**, en carácter de propietarios, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiestan: *"Lo que solicitamos es que una parte del terreno quede a nombre de las personas antes mencionadas, y la otra a nombre de mi hermana ..."*
10. 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 a la documental pública descrita en el numeral 3 del Resultando Segundo del presente instrumento, el predio en cuestión se encuentra ubicado dentro de la [REDACTED] ¹ aprobada por la entonces denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de Gobierno del Estado, mediante oficio 2385/H-0.1/94 del expediente número 680/94, de fecha 15-quince de abril de 1994-mil novecientos noventa y cuatro, y aprobado por la Oficina de Técnica Catastral de acuerdo al expediente Acta M-1-95 con fecha del 02-dos de marzo de 1995-mil novecientos noventa y cinco, inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el [REDACTED] ⁴ 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 Norte, Distrito Urbano San Bernabé, ubicado en el Plano de Densidades en una zona determinada con una 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] 2 con superficie de **256.86 metros cuadrados**, para quedar en **02-dos lotes: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **132.06 metros cuadrados** con frente a las [REDACTED] 1 y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **124.80 metros cuadrados**, con frente a la [REDACTED] 1

[REDACTED] 1 y como se indica en el Considerando IV, se ubicada 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; y el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de **256.86 metros cuadrados** tenemos que, si para 1-hectárea que equivale a **10,000 metros cuadrados**, se permiten **105 viviendas máximo**, para **256.86 metros cuadrados** lo equivale a **0.025686 hectáreas**, nos resultan permitidas **2.69 viviendas (resultante de 105 viv. x 0.025686 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 **256.86 metros cuadrados**, para quedar en **02-dos lotes: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **132.06 metros cuadrados** con frente a las [REDACTED] 1 y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **124.80 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 22-veintidós de julio del 2025-dos mil veinticinco, relativa al expediente administrativo **PT-ALVI 000380/25**, si se prevé la modificación del tramo de las Vías Públicas con las que colindan los lotes resultantes, por lo que deberá respetar el siguiente alineamiento: Para las [redacted] ¹ respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras; respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la esquina formada por la intersección de las referidas calles.

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.

F. G.



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027

ING. FERNANDO GUTIÉRREZ MORENO
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

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
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 12:00 horas del día 10 del mes de Marzo del año 2026, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. Victor Hernandez Cisneros, en su carácter de Propietario del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con 3, Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: Roben Steven Garcia Hernandez

FIRMA: [Firma]

No. DE GAFETE _____

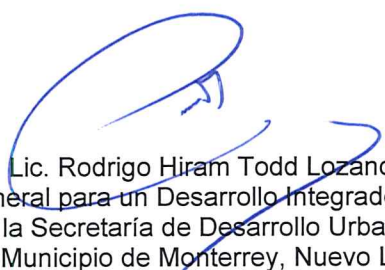
LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Victor Hernandez Cisneros

FIRMA: [Firma]

IDENTIFICACIÓN 3

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-105-2025
	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 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 04-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Credencial de Elector, 4. Número de inscripción, 5. Nombre.
	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.