



INSTRUCTIVO

**AL APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL
DENOMINADA BANCA AFIRME, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
AFIRME GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO No. 78856**

[Redacted] ¹

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-173/2021 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 05-cinco días del mes de febrero del 2026-dos mil veintiséis. -----

VISTO. - Los autos y el dictamen técnico que integran el expediente administrativo No. S-173/2021, ingresado en fecha 29-veintinueve de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, así como la solicitud presentada por el **C. Eric Maximiliano Lans Cancino**, Apoderado Legal de la persona moral denominada **BANCA AFIRME, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO No. 78856**, esta última en carácter de propietaria; respecto de la **Subdivisión** del predio identificado con el número de expediente catastral [Redacted] ² con superficie de **816.87 metros cuadrados**, con frente a la calle Valle de las Esmeraldas, Fraccionamiento Las Esmeraldas en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Los Cristales, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León y

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, retotificaciones 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. - En el expediente obra la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por el **C. Eric Maximiliano Lans Cancino**, Apoderado Legal de la persona moral denominada **BANCA AFIRME, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO No. 78856** (propietaria).
2. Copia Simple de Escritura Publica número 16,675-dieciséis mil seiscientos setenta y cinco, de fecha 02-dos de enero de 1995-mil novecientos noventa y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Gilberto Federico Allen, Titular de la Notaría Pública número 33-treinta y tres, en ejercicio en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, relativa a la Constitución de la Sociedad denominada **BANCA AFIRME, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO**. inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y de Comercio, bajo el [Redacted] ³

3

3. Copia simple de la Escritura Pública número 4,588-cuatro mil quinientos ochenta y ocho, de fecha 06-seis de marzo del 2025-dos mil veinticinco, pasada ante la fe del Licenciado Arnoldo Francisco Saenz Galván, Titular de la Notaría Pública número 145-ciento cuarenta y cinco, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, relativa al **Poder Especial para Actos de Administración y de Dominio**, tan amplio y cumplido como en derecho sea necesario, sin facultades de delegación y/o sustitución con la limitante de ser ejercido en cumplimiento de los fines del Fideicomiso, en favor del C. **Eric Maximiliano Lans Cancino** por parte de **BANCA AFIRME, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, DIVISIÓN FIDUCIARIA**, en su carácter de Fiduciaria y actuando única y exclusivamente por cuenta y orden del **CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE DESARROLLO INMOBILIARIO CON RESERVA DEL DERECHO DE REVERSIÓN, IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 78856**. Anexando copia simple de la identificación oficial consistente en credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. **Eric Maximiliano Lans Cancino**, con número [REDACTED] ⁴ (Apoderado)
4. Copia simple de la Escritura Pública número 61,062-sesenta y un mil sesenta y dos, de fecha 02-dos de septiembre del 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Titular de la Notaría Pública número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, relativa al **Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Desarrollo Inmobiliario con Reserva de Derecho de Reversión**, bajo el número **78856**, a cuyo patrimonio se aportan los predios entonces identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] ² inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el [REDACTED] ³
5. Original **Certificado de libertad de gravámenes** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ² autorizado en fecha 09-nueve de octubre del 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28485364, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de **BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO**, 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 19-diecinueve de julio del 2022-dos mil veintidós, bajo el expediente administrativo **TV No. 000342/22**.
7. Copia simple del recibo de pago del impuesto predial emitido por Tesorería Municipal de Monterrey, folio 347C-3759, de fecha 31-treinta y uno de enero de 2025-dos mil veinticinco, en el que se incluye el pago de los 06-seis bimestres del año 2025, del expediente catastral [REDACTED] ²
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 V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.



9. 04-cuatro fotografías donde muestran la situación actual del referido predio.
10. Escrito de fecha de 15-quince de octubre de 2025-dos mil veinticinco, firmado por el **C. Eric Maximiliano Lans Cancino**, Apoderado Legal de la persona moral denominada **BANCA AFIRME, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, AFIRME GRUPO FINANCIERO, Fiduciaria en el FIDEICOMISO No. 78856**, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: *"... me permito solicitar ... la subdivisión del lote identificado con expediente catastral número [REDACTED] 2 ... contempla la creación de tres (3) lotes independientes..."*
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 por la entonces denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología en fecha 30-treinta de agosto del 2021-dos mil veintiuno, bajo el oficio número 17086/SEDUE/2021 dentro del expediente administrativo F-043/2020, del fraccionamiento **LAS ESMERALDAS**, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el [REDACTED] 3

[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 y al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, el predio en cuestión se encuentra ubicado en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Los Cristales.

V. En el caso que nos ocupa, solicitan la **subdivisión** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 con superficie de **816.87 metros cuadrados**, para quedar en **03-tres lotes: LOTE RESULTANTE 01** con una superficie de **328.05 metros cuadrados**, **LOTE RESULTANTE 02** con una superficie de **244.80 metros cuadrados**, y **LOTE RESULTANTE 03** con una superficie de **244.02 metros cuadrados**,

todos con frente a la calle Valle de las Esmeraldas, Fraccionamiento Las Esmeraldas en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Los Cristales, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; y conforme a lo dispuesto por el artículo 230, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 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, entre éstas la indicada en la fracción V del numeral en comento, que a la letra señala lo siguiente: *"V. En las zonas urbanizadas no se autorizara la subdivisión cuando esta dé como resultado lotes con superficie menor al lote promedio del área inmediata, con excepción de que la zonificación aprobada, la infraestructura del área y el equilibrio de la densidad de población prevista lo permitan..."*

En ese orden de ideas, tenemos que para determinar el lote promedio del área inmediata al predio objeto del trámite que nos ocupa, de acuerdo al análisis contenido en el dictamen técnico, se está tomando en cuenta lo siguiente: 11-once lotes habitacionales colindantes al predio en cuestión, específicamente, de los predios ubicados en el cuadrante suroeste, se han considerado aquellos pertenecientes a la manzana 121N: el lote marcado con el número 2 con una superficie de 202.08 metros cuadrados; el lote identificado con el número 3, con 200.84 metros cuadrados; el lote número 4, con 200.56 metros cuadrados; el lote número 5, con 200.38 metros cuadrados; y el lote número 6, con una superficie de 200.29 metros cuadrados. Asimismo, dentro de esta misma manzana y cuadrante se incluyen los lotes número 7, con 202.85 metros cuadrados; número 8 con 201.66 metros cuadrados; número 9, con 200.53 metros cuadrados, número 10, con 200.85 metros cuadrados; número 11, con 200.82 metros cuadrados; y el número 12, con una superficie de 203.35 metros cuadrados; del análisis realizado de estos 11-once lotes habitacionales de referencia, se ha determinado que el promedio de sus superficies es de **201.292 metros cuadrados** aproximadamente y los lotes resultantes de la subdivisión solicitada, presentan superficie mayor al referido lote promedio del área inmediata, por lo que se cumple con la normatividad señalada en el artículo 230 fracción V de la Ley de la materia.

VI. 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 03-tres lotes los cuales presentan frente a vía pública, por lo que se cumple con la referida normatividad.

VII. 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 los alineamientos viales previstos; por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación de la Subdivisión del lote en cuestión, de la forma indicada en el numeral V 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 **816.87 metros cuadrados**, para quedar en **03-tres lotes: LOTE RESULTANTE 01** con una superficie de **328.05 metros cuadrados**, **LOTE RESULTANTE 02** con una superficie de **244.80 metros cuadrados**, y **LOTE RESULTANTE 03** con una superficie de **244.02 metros cuadrados**, todos con frente a la calle Valle de las Esmeraldas, Fraccionamiento Las Esmeraldas en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Los Cristales, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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 19-diecinueve de julio de 2022-dos mil veintidós, bajo el expediente administrativo **TV No. 000342/22**, **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 calle Valle de las Esmeraldas, 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. -----

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

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027

DIRECCIÓN GENERAL PARA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DE
DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE
MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN
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/BASH

Siendo las 12:00 horas del día 12 - DOCE 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. ERIC MAXIMILIANO LANS CANCINO, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con INE, Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: ARG. OLGA MEZA M.

FIRMA: *[Signature]*

No. DE GAFETE 240363

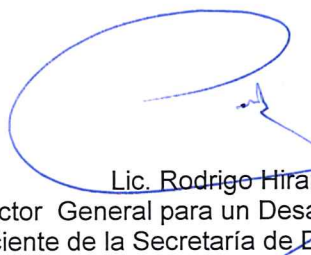
LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: ERIC MAXIMILIANO LANS CANCINO

FIRMA: *[Signature]*

IDENTIFICACIÓN 4

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-173-2021
	Fecha de Clasificación	05 de marzo 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 03-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Número de inscripción, 4. 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.