



INSTRUCTIVO

Pres. de Archivo

**AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL
DENOMINADA CONSTRUCTORA RESIDENCIAL XXI, S. A. DE C. V.**

[Redacted] **1**

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-014/2025 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 14-catorce días del mes de julio del 2025-dos mil veinticinco. -----

VISTO. - El expediente administrativo No. S-014/2025, formado con motivo de la solicitud de fecha 19-diecinueve de febrero del 2025-dos mil veinticinco, presentada por el C. **Gustavo Adolfo Coindreau Méndez**, Apoderado Legal de la persona moral denominada **CONSTRUCTORA RESIDENCIAL XXI, S. A. DE C. V.**, esta última en carácter de propietaria; respecto de la **Relotificación** de los predios identificados con los números de expediente catastral [Redacted] **2** con superficies de **1,159.119 metros cuadrados, 1,196.496 metros cuadrados y 439.201 metros cuadrados**, respectivamente, con frente a la [Redacted]

[Redacted] **1**

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. Gustavo Adolfo Coindreau Méndez**, Apoderado Legal de la persona moral denominada **CONSTRUCTORA RESIDENCIAL XXI, S. A. DE C. V.**, esta última en carácter de propietaria y las [Redacted] **4** gestoras.
2. Copia simple de la Escritura Pública número 24,177-veinticuatro mil ciento setenta y siete, de fecha 08-ocho de enero del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Notario Público Titular número 26-veintiséis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo

X
A
S

León, relativa a la Constitución de una Sociedad Mercantil denominada **BIENES MONPARNASE, S. A. DE C. V.**, designando como Administrador Único al **C. Gustavo Adolfo Coindreau Méndez**, otorgándole diversas facultades, entre estas, Poder más Amplio de Administración; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] **3**

3. Copia simple de la Escritura Pública número 20,643-veinte mil seiscientos cuarenta y tres, de fecha 30-treinta de junio del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado César Alberto Villanueva García, Titular de la Notaría Pública número 23-veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado, relativa a la Protocolización del Acta levantada con motivo de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad denominada **BIENES MONPARNASE, S. A. DE C. V.**, en la que se acordó entre otras cosas, cambiar la denominación social de la sociedad, por la de **CONSTRUCTORA RESIDENCIAL XXI, S. A. DE C. V.**, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] **3**
4. Copia simple de la Escritura Pública número 35,869-treinta y cinco mil ochocientos sesenta y nueve, de fecha 27-veintisiete de febrero del 2025-dos mil veinticinco, pasada ante la fe del Licenciado César Alberto Villanueva García, Titular de la Notaría Pública número 23-veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado, relativa al Poder General para Actos de Administración, Limitado en favor de los C. C. Sergio Negrete Vela, Virginia Noemí Garza Garza, **Iveth Nataly Granados Puente, Nancy Carolina Hernández Rodríguez** y Kevin Enrique Santoy Cerda, por parte del C. Gustavo Adolfo Coindreau Méndez, Administrador Único de la persona moral denominada **CONSTRUCTORA RESIDENCIAL XXI, S. A. DE C. V.**
5. Copia simple de la Escritura Pública número 35,421-treinta y cinco mil cuatrocientos veintiuno, de fecha 19-diecinueve de octubre del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, titular de la Notaría Pública número 26-veintiséis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; relativa al **Contrato de Compra Venta de Inmuebles a plazo con Reserva de dominio**, mediante el cual, la persona moral denominada **CONSTRUCTORA RESIDENCIAL XXI, S. A. DE C. V.**, adquirió la propiedad de los predios entonces identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] **2** (el 50%), [REDACTED] **2** inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] **3**
6. Copia simple de la Escritura Pública número 35,022-treinta y cinco mil veintidós, de fecha 25-veinticinco de agosto del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, titular de la Notaría Pública número 26-veintiséis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; relativa al **Contrato de Compra Venta de Inmuebles a plazo con Reserva de dominio**, mediante el cual, la persona moral denominada **CONSTRUCTORA RESIDENCIAL XXI, S. A. DE C. V.**, adquirió la propiedad de los predios entonces identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] **2** (el 18.1823% de los derechos de copropiedad); inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] **3**



7. Copia simple de la Escritura Pública número 35,211-treinta y cinco mil doscientos once, de fecha 22-veintidós de septiembre del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, titular de la Notaría Pública número 26-veintiséis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; relativa al **Contrato de Compra Venta de Parte alícuota de Bienes Inmuebles**, mediante el cual, la persona moral denominada **CONSTRUCTORA RESIDENCIAL XXI, S. A. DE C. V.**, adquirió la propiedad de los predios entonces identificados con los números de expediente catastral [redacted] (2/3 dos terceras partes), [redacted] (2/3 dos terceras partes), [redacted] (2/3 dos terceras partes) v [redacted] (21.2118%); inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [redacted]
8. Copia simple de la Escritura Pública número 35,172-treinta y cinco mil ciento setenta y dos, de fecha 15-quinque de septiembre del 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, titular de la Notaría Pública número 26-veintiséis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León; relativa al **Contrato de Compra Venta de Parte alícuota de Bienes Inmuebles**, mediante el cual, la persona moral denominada **CONSTRUCTORA RESIDENCIAL XXI, S. A. DE C. V.**, adquirió la propiedad de los predios entonces identificados con los números de expediente catastral [redacted] (1/3 una tercera parte), [redacted] (1/3 una tercera parte), [redacted] (1/3 una tercera parte) v [redacted] (10.6059%); inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [redacted]
9. Copia simple del escrito dirigido al Registrador Público de la Propiedad y el Comercio del Primer Distrito en el Estado, mediante el cual, se solicita la inscripción del **Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas del Fraccionamiento Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata denominado CASTAÑOS DEL VERGEL ETAPA 1 y 2**, que fuera autorizado mediante resolución de fecha 22-veintidós de noviembre del 2019-dos mil diecinueve, bajo el oficio número 12582/SEDUE/2019, emitida dentro del Expediente número F-022/2019, por la entonces denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, respecto de una superficie de 95,820.890 metros cuadrados, conformada por 12-doce predios, identificados con los números de expediente catastral [redacted] escrito que fuera ratificado en fecha 16-dieciséis de diciembre del 2019-dos mil diecinueve, ante el Licenciado César Alberto Villanueva García, titular de la Notaría Pública número 23-veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado, según consta en Acta levantada Fuera de Protocolo número 023/97,806/19; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el [redacted]
10. Copia simple del escrito dirigido al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio, mediante el cual, se solicita la inscripción del plano de subdivisión del predio entonces identificado con el número de expediente catastral [redacted] que fuera autorizado mediante resolución de fecha 29-veintinueve de septiembre de 2020-dos mil veinte, bajo el oficio número 14866/SEDUE/2020, emitida dentro del Expediente número S-044/2020, por la entonces denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, de la cual resultaron 05-cinco lotes, entre ellos, el identificado como "LOTE 32 E" con superficie de 5,863.44 metros cuadrados, y al cual la Dirección de Catastro del Estado, le asignó el número de expediente catastral [redacted] escrito que fuera ratificado en fecha 29-veintinueve de octubre del 2020-dos mil veinte, ante el Licenciado César Alberto Villanueva García, titular de la Notaría Pública número 23-



veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado, según consta en Acta levantada Fuera de Protocolo número 023/102,489/20; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el Número

3

11. Copia simple del escrito dirigido al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio, mediante el cual, se solicita la inscripción del plano de subdivisión del predio entonces identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 que fuera autorizado mediante resolución de fecha 21-veintiuno de julio de 2021-dos mil veintiuno, bajo el oficio número 16748/SEDUE/2021, emitida dentro del Expediente número S-055/2021, por la entonces denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, de la cual resultaron 05-cinco lotes, entre ellos, los identificados como "LOTE 39" con superficie de **1,159.119 metros cuadrados** y "LOTE 37" con superficie de 1,260.429 metros cuadrados, y a los cuales, la Dirección de Catastro del Estado, les asignó los números de expediente catastral [REDACTED] 2 (siendo este uno de los predios objeto de la relotificación que nos ocupa) y [REDACTED] 2, respectivamente; escrito que fuera ratificado en fecha 03-tres de agosto del 2021-dos mil veintiuno, ante el Licenciado César Alberto Villanueva García, titular de la Notaría Pública número 23-veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado, según consta en Acta levantada Fuera de Protocolo número 023/107,625/21; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el

3

12. Copia simple del escrito dirigido al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio, mediante el cual, se solicita la inscripción del plano de subdivisión del predio entonces identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 que fuera autorizado mediante resolución de fecha 29-veintinueve de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, bajo el oficio número 17398/SEDUE/2021, emitida dentro del Expediente número S-141/2021, por la entonces denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, de la cual resultaron 04-cuatro lotes, entre ellos, el identificado como "LOTE 37" con superficie de **439.201 metros cuadrados** y, al cual, la Dirección de Catastro del Estado, le asignó el número de expediente catastral [REDACTED] 2 (siendo este uno de los predios objeto de la relotificación que nos ocupa); escrito que fuera ratificado en fecha 22-veintidós de noviembre del 2021-dos mil veintiuno, ante el Licenciado César Alberto Villanueva García, titular de la Notaría Pública número 23-veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado, según consta en Acta levantada Fuera de Protocolo número 023/109,463/21; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el

3

13. Copia simple del escrito dirigido al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio, mediante el cual, se solicita la inscripción del plano de subdivisión del predio entonces identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 que fuera autorizado mediante resolución de fecha 29-veintinueve de septiembre de 2020-dos mil veinte, bajo el oficio número 14867/SEDUE/2020, emitida dentro del Expediente número S-045/2020, por la entonces denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, de la cual resultaron 05-cinco lotes, entre ellos, el identificado como "LOTE L1" con superficie de **4,532.108 metros cuadrados** y, al cual, la Dirección de Catastro del Estado, le asignó el número de expediente catastral [REDACTED] 2; escrito que fuera ratificado en fecha 29-veintinueve de octubre del 2020-dos mil veinte, ante el Licenciado César Alberto Villanueva García, titular de la Notaría Pública número 23-veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado, según consta en Acta levantada Fuera de Protocolo número 023/102,490/20; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo



[Redacted] 3

14. Copia simple del escrito dirigido al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio, mediante el cual, se solicita la inscripción del plano de subdivisión del predio entonces identificado con el número de expediente catastral [Redacted] 2 que fuera autorizado mediante resolución de fecha 19-diecinueve de julio de 2021-dos mil veintiuno, bajo el oficio número 16749/SEDUE/2021, emitida dentro del Expediente número S-056/2021, por la entonces denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, de la cual resultaron 04-cuatro lotes, entre ellos, el identificado como "LOTE 40" con superficie de 2,310.094 metros cuadrados y, al cual, la Dirección de Catastro del Estado, le asignó el número de expediente catastral [Redacted] 2; escrito que fuera ratificado en fecha 03-tres de agosto del 2021-dos mil veintiuno, ante el Licenciado César Alberto Villanueva García, titular de la Notaría Pública número 23-veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado, según consta en Acta levantada Fuera de Protocolo número 023/107.624/21: inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el [Redacted] 3

15. Copia simple del escrito dirigido al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio, mediante el cual, se solicita la inscripción del plano de subdivisión del predio entonces identificado con el número de expediente catastral [Redacted] 2 que fuera autorizado mediante resolución de fecha 29-veintinueve de septiembre de 2021-dos mil veintiuno, bajo el oficio número 17402/SEDUE/2021, emitida dentro del Expediente número S-156/2021, por la entonces denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, de la cual resultaron 05-cinco lotes, entre ellos, el identificado como "LOTE 42" con superficie de 1,196.496 metros cuadrados y, al cual, la Dirección de Catastro del Estado, le asignó el número de expediente catastral [Redacted] 2 (siendo este uno de los predios objeto de la relotificación que nos ocupa); escrito que fuera ratificado en fecha 22-veintidós de noviembre del 2021-dos mil veintiuno, ante el Licenciado César Alberto Villanueva García, titular de la Notaría Pública número 23-veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado, según consta en Acta levantada Fuera de Protocolo número 023/109.449/21: inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el [Redacted] 3

16. Copia simple del escrito dirigido al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio, mediante el cual, se solicita la inscripción para "constituir **SERVIDUMBRE VOLUNTARIA DE PASO Y ALOJAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA** que se destinará a dar acceso y alojar infraestructura de servicios básicos para los lotes resultantes de la subdivisión de los inmuebles con expediente catastral [Redacted] 2 ubicado en el [Redacted] 1", indicando que el lote con expediente catastral [Redacted] 2 será el lote sirviente conocido por el nombre de [Redacted] 1 para dar acceso a los lotes que resulten de las subdivisiones del inmueble con expediente catastral [Redacted] 2; escrito que fuera ratificado en fecha 18-dieciocho de agosto del 2021-dos mil veintiuno, ante el Licenciado César Alberto Villanueva García, titular de la Notaría Pública número 23-veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado, según consta en Acta levantada Fuera de Protocolo número 023/107,957/21; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el [Redacted] 3

Handwritten initials and marks in blue and purple ink.

Handwritten blue mark.

17. Original del **Certificado de libertad de gravamen** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ² autorizado en fecha 21-veintiuno de enero del 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28029761/2025, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la persona moral denominada **CONSTRUCTORA RESIDENCIAL XXI, S. A. DE C. V.**, bajo el [REDACTED] ³

[REDACTED]

en el que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.

18. Original del **Certificado de libertad de gravamen** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ² autorizado en fecha 15-quinze de enero del 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28015630/2025, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la persona moral denominada **CONSTRUCTORA RESIDENCIAL XXI, S. A. DE C. V.**, bajo el [REDACTED]

[REDACTED] ³

en el que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.

19. Original del **Certificado de libertad de gravamen** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ² autorizado en fecha 20-veinte de enero del 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28026260/2025, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la persona moral denominada **CONSTRUCTORA RESIDENCIAL XXI, S. A. DE C. V.**, bajo el [REDACTED]

[REDACTED] ³

en el que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.

20. Copia simple de las resoluciones de los alineamientos viales de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] ² objeto del trámite que nos ocupa, todos de fecha 12-doce de junio de 2025-dos mil veinticinco, relativas a los expedientes administrativos PT-ALVI-000311/25, PT-ALVI-000310/25 y PT-ALVI-000309/25, respectivamente.

21. Copia simple de los recibos de pago del impuesto predial emitidos por Tesorería Municipal de Monterrey, folios 409B-5062, 409B-5063 y 409B-5064, todos de fecha 14-catorce de febrero de 2025-dos mil veinticinco, en los que se incluye el pago de los 06-seis bimestres del año 2025, de los expedientes catastrales [REDACTED] ² **respectivamente**, con lo cual acreditan que se encuentra al corriente de pago de impuesto predial.



22. Plano que contiene el proyecto de relotificación cuya autorización solicita. respecto de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] ² de acuerdo a lo señalado en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
23. 12-doce Fotografías donde muestran la situación actual del referido predio.
24. Escrito de fecha 05-cinco de mayo del año en curso, firmado por el **C. Gustavo Adolfo Coindreau Méndez**, Apoderado Legal de la persona moral denominada **CONSTRUCTORA RESIDENCIAL XXI, S. A. DE C. V.**, esta última en carácter de propietaria, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: "... obedece al mayor aprovechamiento de la superficie de los predios, así como al proyecto que se pretende desarrollar en un futuro y sus accesos correspondientes."
25. Carta Poder original de fecha de 05-cinco de mayo de 2025-dos mil veinticinco, otorgada por el **C. Gustavo Adolfo Coindreau Méndez**, en representación de **CONSTRUCTORA RESIDENCIAL XXI, S. A. DE C. V.**, en carácter de propietaria, a favor de los **C. C. Nancy Carolina Hernández Rodríguez**, Kevin Enrique Santoy Cerda, Virginia Noemí Garza Garza e **Iveth Nataly Granados Puente**, fungiendo como testigos las [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. Gustavo Adolfo Coindreau Méndez**, con número [REDACTED] ⁵ (Apoderado).
 - b. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la [REDACTED] ⁴ con número [REDACTED] ⁵ (Gestora).
 - c. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la [REDACTED] ⁴ con número [REDACTED] ⁵ (Gestora).
 - d. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la **C. Virginia Noemi Garza Garza**, con número [REDACTED] ⁵ (Gestora).
 - e. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la [REDACTED] ⁴ con número [REDACTED] ⁵ (Testigo).
 - f. Pasaporte emitido por Secretaría de Gobernación de la [REDACTED] ⁴ con número [REDACTED] ⁶ (Testigo).
26. 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, 231 fracciones I a IV, 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; y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco, que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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. Conforme a lo dispuesto en el artículo 231, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, es el acto mediante el cual dos o más lotes contiguos de un fraccionamiento o área urbana o urbanizada, se modifican en sus dimensiones, y debe observar las siguientes normas básicas:

"I. Los predios resultantes de la relotificación deberán tener frente a la vía pública, o bien que se garantice acceso a todos los lotes resultantes mediante una servidumbre de paso debidamente constituida;

II. No se autorizará la relotificación cuando ésta dé por resultado lote con superficie menor al lote promedio del fraccionamiento al cual corresponda;

III. El promovente de una relotificación efectuará a su costa las adecuaciones en las infraestructuras o redes de servicios públicos necesarias para atender a los nuevos lotes que se generen; y

IV. Si como resultado de las relotificación, se incrementa el número de lotes o viviendas originalmente autorizados, será necesario aumentar el área municipal, por el ajuste en el cálculo del área originalmente cedida, según las normas establecidas en esta Ley."

IV. De acuerdo al proyecto presentado por el promovente se cumple con las normas básicas descritas en el artículo 231 fracciones I a la IV, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León de la siguiente manera:

a) **Se cumple la norma I**, al solicitar lotes resultantes con frente a la vía pública denominada [REDACTED] esta última se describe en numeral 16 del Resultando Segundo del presente instrumento.

b) **Se cumple la norma II**, al presentar las superficies siguientes: **LOTE RESULTANTE 37** con una superficie de **849.500 metros cuadrados**, **LOTE RESULTANTE 38** con una superficie de **352.535 metros cuadrados**, **LOTE RESULTANTE 39** con una superficie de **300.00 metros cuadrados**, **LOTE RESULTANTE 61** con una superficie de **300.00 metros cuadrados**, **LOTE RESULTANTE 40** con una superficie de **373.531 metros cuadrados**, **LOTE RESULTANTE 41** con una superficie de **319.250 metros cuadrados** y **LOTE RESULTANTE 42** con una superficie de **300.00 metros cuadrados**; ya presenta lotes resultantes con superficie mayor al lote promedio del área inmediata, esto de acuerdo al análisis técnico en el que se está tomando en cuenta la cuantificación de un total de 18-dieciocho lotes



habitacionales colindantes a los predios en cuestión, determinando que el promedio de sus superficies es de **284.173 metros cuadrados** aproximadamente.

- c) **El cumplimiento de la norma III, "...El promovente de una relotificación efectuará a su costa las adecuaciones en las infraestructuras o redes de servicios públicos necesarias para atender a los nuevos lotes que se generen..."; será señalada como obligación en el cuerpo de la presente resolución.**
- d) **Para el cumplimiento de la norma IV, "...Si como resultado de las relotificación, se incrementa el número de lotes o viviendas originalmente autorizados, será necesario aumentar el área municipal, por el ajuste en el cálculo del área originalmente cedida, según las normas establecidas en esta Ley..."** tenemos que de acuerdo al análisis técnico realizado del proyecto de relotificación, se ha verificado el **cumplimiento de la cesión de áreas a favor del municipio**. Esto se ajusta a lo estipulado en el artículo 210, fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. La cesión se realiza a razón del **17% -diecisiete por ciento del área vendible habitacional**, porcentaje que fue determinado en el Plano Autorizado del Proyecto Ejecutivo y Proyecto de Ventas de fecha 22-veintidós de noviembre de 2019-dos mil diecinueve, correspondiente al expediente administrativo F-022/2019 del [REDACTED] ¹ donde se estableció un **Área Municipal de Proyecto de 6,235.815 m²**. De esta forma, la propuesta de relotificación garantiza el debido cumplimiento, asegurando que la superficie del área municipal requerida se mantiene conforme a la cesión establecida.

V. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Relotificación** de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] ² con superficies de **1,159.119 metros cuadrados, 1.196.496 metros cuadrados y 439.201 metros cuadrados**, respectivamente, con frente a la [REDACTED] ¹ para quedar en **07-siete lotes: LOTE RESULTANTE 37** con una superficie de **849.500 metros cuadrados, LOTE RESULTANTE 38** con una superficie de **352.535 metros cuadrados, LOTE RESULTANTE 39** con una superficie de **300.00 metros cuadrados, LOTE RESULTANTE 61** con una superficie de **300.00 metros cuadrados, LOTE RESULTANTE 40** con una superficie de **373.531 metros cuadrados, LOTE RESULTANTE 41** con una superficie de **319.250 metros cuadrados y LOTE RESULTANTE 42** con una superficie de **300.00 metros cuadrados**, colindantes a la [REDACTED] ¹

VI. Que en el presente caso, la solicitud de **Relotificación** cumple con los requisitos mínimos que señalan los artículos 231 fracciones I a IV, 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 y al 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 **Relotificación** de los lotes en cuestión, de la forma indicada en el numeral que antecede 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 Relotificación** de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] con superficies de **1,159.119 metros cuadrados**, **1.196.496 metros cuadrados** y **439.201 metros cuadrados**, respectivamente, con frente a la [REDACTED] para quedar en **07-siete lotes: LOTE RESULTANTE 37** con una superficie de **849.500 metros cuadrados**, **LOTE RESULTANTE 38** con una superficie de **352.535 metros cuadrados**, **LOTE RESULTANTE 39** con una superficie de **300.00 metros cuadrados**, **LOTE RESULTANTE 61** con una superficie de **300.00 metros cuadrados**, **LOTE RESULTANTE 40** con una superficie de **373.531 metros cuadrados**, **LOTE RESULTANTE 41** con una superficie de **319.250 metros cuadrados** y **LOTE RESULTANTE 42** con una superficie de **300.00 metros cuadrados**, colindantes a la [REDACTED]

SEGUNDO: De conformidad con lo establecido por el Artículo 231 fracción III 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 las resoluciones de los alineamientos viales con fecha 12-doce de junio de 2025-dos mil veinticinco, relativas a los expedientes administrativos PT-ALVI-000311/25, PT-ALVI-000310/25 y PT-ALVI-000309/25; **no se prevé la modificación de los alineamientos de los tramos de la vía pública con la que colindan los predios resultantes, por lo que deberá respetar el siguiente alineamiento:** para la calle Las Acacias respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

CUARTO: Se hace del conocimiento a los interesados, que a fin de que surta efectos la relotificación 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 relotificación 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

F. A. S.

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

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

LIC. CARLOS DARIO VASCONCELOS RAMOS
ENCARGADO DE LA DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE
LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DE MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

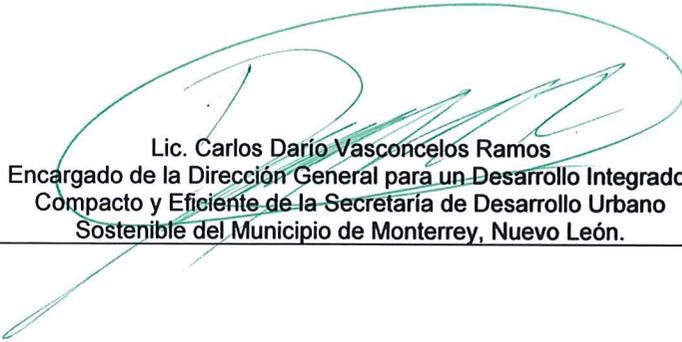
SCS/OAMM/BRGC/DIRV/BASH

Siendo las 03:04 PM horas del día 15-QUINCE del mes de JULIO del año 2025, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [Redacted] en su carácter de GESTOR del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [Redacted], Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:
NOMBRE: DAVID ISAIAS RAMIREZ VELAZQUEZ
FIRMA: [Signature]
No. DE GAFETE 241375

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:
NOMBRE: [Redacted]
FIRMA: [Redacted]
IDENTIFICACIÓN: [Redacted]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-014/2025
	Fecha de Clasificación	24 de septiembre de 2025
	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, y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 09-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Número de inscripción, 4. Nombre, 5.Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Número de Pasaporte, 7. Firma autógrafa.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	