



**INSTRUCTIVO**

**AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA  
PERSONA MORAL ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN SUPERIOR A.C.**

**PRESENTE:**

**Dentro del Expediente Administrativo citado al rubro, se ha dictado por la C. Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, una resolución que a la letra dice:**

Monterrey, Nuevo León, a los 16-dieciseis días del mes de mayo del 2025-dos mil veinticuatro. -----  
**VISTO** . - El expediente administrativo No. **S-071/2024**, formado con motivo de la solicitud de fecha 16-dieciseis de julio del 2024-dos mil veinticuatro, presentada por el **C. José Antonio Jasso Castillo**, Apoderado Legal de la persona moral denominada **ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN SUPERIOR A.C.**, esta última en carácter de propietaria; respecto de la **Subdivisión** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con superficie de **36,605.63** metros cuadrados, con a la

**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. José Antonio Jasso Castillo**, Apoderado Legal de la persona moral denominada **ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN SUPERIOR A.C.**, esta última en carácter de propietaria.
2. Copia simple de Escritura pública número 211, de fecha 14 del mes de Julio de 1943 mil novecientos cuarenta y tres, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, pasada ante la fe del Lic. Emeterio Martínez de la Garza, Notario Público en ejercicio, relativo Acta Constitutiva. Inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]
3. Copia simple de Escritura pública número 20-veinte, de fecha 23-veintitrés días del mes de enero del año 1956- mil novecientos cincuenta y seis, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, pasada ante la fe del Lic. Agustín Basave Fernández, Notario Público en ejercicio, relativo al **Contrato de Enajenación**. Inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]
4. Copia simple de Escritura pública número 66,588-sesenta y seis mil quinientos ochenta y ocho, de fecha 12-dos días del mes de octubre del año 2021-dos mil veintiuno, en el Municipio de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, pasada ante la fe del Lic. Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular número 123, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, relativa a Rectificación de Medidas y Aclaración de Descripción de Medidas y

Colindancias. Inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3

5. Copia simple de Escritura Pública número 18,723, de fecha 23 de Enero del año 2020 dos mil veinte, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, pasada ante la fe del Lic Patricio Enrique Chapa González, Notario Público en ejercicio, relativo a otorgar poderes de la asociación al C. Héctor Alfredo Márquez Treviño y designación de delegada especial. Inscrita en el Registro Público de la propiedad y comercio, bajo el [REDACTED] 3
6. Carta Poder simple de fecha 19 diecinueve de Junio de 2024 dos mil veinticuatro, otorgada por el **C. Héctor Alfredo Márquez Treviño, Apoderado Legal de ENSEÑANZA E INVESTIGACION SUPERIOR A.C.**, esta última en carácter de propietaria, a favor de [REDACTED] 4 fungiendo como testigos los [REDACTED] 4 anexando copia simple de las identificaciones oficiales de cada uno de ellos.
7. Original del Certificado de Libertad de gravamen del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 autorizado en fecha 19 de diciembre de 1960, bajo el [REDACTED] 3 en el que se hace constar que no registra constancia vigente alguna de que este gravada con Hipoteca, embargo, fianza, pndecomiso, ni de algún otro modo.
8. 08-ocho Fotografías donde muestran la situación actual del referido predio.
9. Plano del proyecto del Predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie de **36,605.63 m2**, se subdividirá en 02-dos lotes. Resultando finalmente: **LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **32.905.63 m2**, con frente a la [REDACTED] 1 y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **3,700.00 m2** con frente a la [REDACTED] 1
10. Copia de 1 alineamiento vial del predio objeto del trámite, de fecha 14 catorce de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, relativo al expediente administrativo 000108124.
11. Plano de análisis para validación cartográfica, con datos del plano 2010009882, el cual elaboro el Arq. Jesús Alerto Garza Guevara, con expediente catastral [REDACTED] 2
12. Copia simple de Comprobante de pago del impuesto al predial 347A33427 con Folio de pago: 347A33427 con fecha de pago a 30- treinta de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto Predial para el predio.
13. Carta Motivo fecha 16- dieciséis de julio del 2024-dos mil veinticuatro, "Proyecto a Futuro de ofrecer predios con Opción a Renta".

Por lo que visto las constancias que obran en el expediente de referencia y

#### CONSIDERANDO

I. Que esta Secretaría, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII Y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, inciso c), 148 fracción I, 308 fracciones I, II y III, 309 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, inciso a), II inciso a) y III inciso a), 311 fracciones I, incisos a) a la g), II incisos a) a la e) y III incisos a) a la j), 312, 313, 399, 402 primer y último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial,



y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción III, 14 fracción III punto 3.20, 15 fracción I, 39, 45BIS, 139, 156, 157, 160BIS, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley De Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI 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. Que los predios en cuestión no forman parte de un fraccionamiento Autorizado, por lo anterior conforme lo dispone el artículo 234, de la Ley de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se deberá diferir la obligación de ceder áreas en favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación de los predios.

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 Sur, Distrito Urbano Garza Sada. Acorde al programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Tec, publicado el 17-dieciséis de mayo de 2023-dos mil veintitrés en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, el predio con número de expediente catastral [REDACTED] se encuentra ubicado en Zonas de Consolidación, con una densidad indicada de hasta 150 viviendas por hectárea.

V. En el caso que nos ocupa, solicitan la subdivisión de 01- un predio, el cual se subdivide en 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 establecen 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 de que el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con una superficie de 36,605.63 m2, se subdividirá en 02-dos lotes. Resultando finalmente: LOTE RESULTANTE 1 con una superficie de 32,905.63 m2, con frente a la [REDACTED] y LOTE RESULTANTE 2 con una superficie de 3,700.00 m2 con frente a la [REDACTED]

Así mismo, para el predio en comento y de acuerdo a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Tec, respecto a la densidad de zona, que se clasifica como Zona de Consolidación en donde se permiten hasta 150 viviendas por hectárea, el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis para el predio a subdividir con área total de 36,605.63 m2 tenemos que, si para 1 hectárea que equivale a 10,000m2, se permiten 150 viviendas máximo, para 36,605.63 m2 lo equivale a 3.660563 hectáreas, nos resultan permitidas 549.08 viviendas (resultado de 150viv. X 3.660563 ha), por lo que resulta factible la subdivisión para los 02-dos lotes requeridos, así mismo se cumple 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, que posteriormente se subdivide, 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 y al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Tec, 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 fusión-subdivisión de los lotes 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 el predio identificado con el número de expediente catastral **2** con una superficie de **36,605.63 m<sup>2</sup>**, se subdividirá en 02-dos lotes. Resultando finalmente: **LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **32.905.63 m<sup>2</sup>**, con frente a la **1**  
**LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **3.700.00 m<sup>2</sup>** con frente a la **1**

**SEGUNDO.** Que, en el presente caso, el predio en cuestión no forma parte de un fraccionamiento Autorizado, por lo anterior conforme lo dispone el Artículo 234, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se difiere la obligación de ceder áreas en favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio

**TERCERO.** Atendiendo a lo señalado en el punto que antecede, se hace del conocimiento del interesado que al momento de solicitar un trámite de edificación ante esta dependencia deberá cumplir con lo establecido por el Artículo 212 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que a la letra dice: *"...En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio..."*; esto en cuanto a que las nuevas construcciones deben ceder conforme a lo establecido en dicho numeral.

**CUARTO.** 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.

**QUINTO.** De acuerdo a la resolución de alineamiento vial con fecha 04-cuatro de marzo de 2024-dos mil veinticuatro dentro del presente expediente PT-ALVI- 000108/24, deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la Av. Luis Elizondo, Dover y Playa de Hornos, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Para la Av. Junco de la Vega, respetar sección vial de 30.00mts. de paramento fijo, límites de propiedad hacia su propiedad. Respetar ochavos con radio de giro mínimo de 3.00mts. en las esquinas. Si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma que se indica.

**SEXTO.** 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."*



**SEPTIMO.** 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.

**OCTAVO.** 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.

**NOVENO.** Notifíquese personalmente por conducto del 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, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente o por correo certificado con acuse de recibo. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

*FAS*

ING. FERNANDO GUTIÉRREZ MORENO  
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



Gobierno de Monterrey  
2024 - 2027

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

*[Signature]*

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

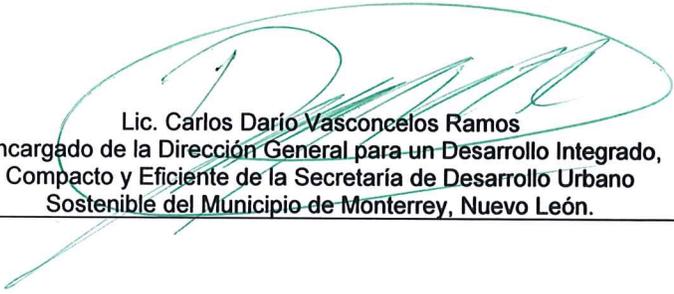
SCS/OAMM/BRGC/MGRR/JCC  
*[Handwritten initials]*

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [redacted] en su carácter de Apoderado siendo las 12:14 horas del día 04 del mes de Julio del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Yamir Beltrán Maldonado  
FIRMA [Signature]  
NO GAFETTE 214303

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA  
NOMBRE [redacted]  
FIRMA [Signature]  
IDENT [redacted]

**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

<b>CLASIFICACIÓN PARCIAL</b>		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	S-071/2024
	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	<del> </del>
	Periodo de Reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	<del> </del>
	Ampliación del periodo de reserva	<del> </del>
	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	<del> </del>
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Número de inscripción, 4. Nombre, 5.Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Firma autógrafa.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 <b>Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos</b> 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.