



INSTRUCTIVO

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

1

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-116/2024 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 03-tres días del mes de octubre del 2025-dos mil veinticinco. -----

V I S T O . - Los autos y el dictamen técnico que integran el expediente administrativo No. **S-116/2024**, formado con motivo de la solicitud de fecha 13-trece de diciembre 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 **2** con superficie de **66,293.10 metros cuadrados**, con frente a la Avenida Eugenio Garza Sada, Avenida Fernando García Roel, Avenida Junco de la Vega y a la calle 2 de Abril, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada del 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, 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 del Acta número 211-doscientos once, de fecha 14-catorce de julio de 1943-mil novecientos cuarenta y tres, pasada ante la fe del Licenciado Emeterio Martínez de la Garza, Notario Público con ejercicio en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, relativa a la constitución una asociación que se denominará **ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN SUPERIOR, ASOCIACIÓN CIVIL**, inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el **3**
3. Copia simple de la Escritura Pública número 18,723-dieciocho mil setecientos veintitrés, de fecha 23-veintitrés de enero del 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Patricio Enrique Chapa

1/10

15344

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY
AQUI SE RESUELVE

González, Titular de la Notaría Pública número 46-cuarente y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; relativa a la Protocolización del Acta de Sesión del consejo Directivo de la asociación denominada **ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN SUPERIOR, ASOCIACIÓN CIVIL**, en la que se acuerda entre otras cosas, designar como Apoderado General, al C. **Héctor Alfredo Márquez Treviño**, otorgándole diversas facultades, entre ellas, Poder General para Actos de Administración, quedando facultado para delegar, conferir, otorgar, sustituir o revocar en una u otras personas, poderes generales y especiales para Actos de Administración. sin perder por ello sus facultades: inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el [REDACTED] 3 [REDACTED]

4. Copia simple de Carta Poder de fecha 07-siete de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, otorgada por el C. Héctor Alfredo Márquez Treviño, en carácter de representante legal de **ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN SUPERIOR, A. C.**, a favor del C. **JOSÉ ANTONIO JASSO CASTILLO**, otorgándole **PODER ESPECIAL DE ADMINISTRACIÓN**, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral **31-437-004**, fungiendo como testigos, los [REDACTED] 4 [REDACTED] el cual fuera ratificado el día 08-ocho del mismo mes y año, ante el Licenciado José Martínez González, titular de la Notaría Pública número 29-veintinueve, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, según consta en el Acta Fuera de Protocolo número 029/66,431/2024.
 - Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. **Héctor Alfredo Márquez Treviño**, con número [REDACTED] 5 [REDACTED] (Apoderado General de **ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN SUPERIOR, A. C.**)
 - Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. **José Antonio Jasso Castillo**, con número [REDACTED] 5 [REDACTED] (Apoderado Especial de **ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN SUPERIOR, A. C.**)
 - Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del [REDACTED] 4 [REDACTED] con número [REDACTED] 5 [REDACTED] (Testigo)
 - Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. [REDACTED] 4 [REDACTED] con número [REDACTED] 5 [REDACTED] (Testigo)
5. Copia simple de Acta número 1-uno, de fecha 07-siete de enero de 1954-mil novecientos cincuenta y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Emeterio Martínez de la Garza, Notario Público en ejercicio, relativa al Contrato de Compra-venta, mediante el cual, la persona moral denominada **ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN SUPERIOR, A. C.**, adquirió la propiedad del predio entonces con una superficie de 30,380.038 metros cuadrados; inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el [REDACTED] 3 [REDACTED]
6. Copia simple de Escrito dirigido al Registrador Público de la Propiedad y de Comercio del Primer Distrito Registral, mediante el cual solicita se registre Acta Aclaratoria, respecto del expediente catastral indicado en la escritura pública descrita en el punto que antecede, siendo el correcto expediente catastral **31-437-004**; escrito que fuera **ratificado** en fecha 18-dieciocho de enero del 2022-dos mil veintidós, ante el Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, según consta en el **Acta Fuera de Protocolo número 123/319,743/22**; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de



Nuevo León, bajo el

3

7. Copia simple de Escrito dirigido al Registrador Público de la Propiedad y de Comercio del Primer Distrito Registral, mediante el cual solicita se registre Acta Aclaratoria, respecto de los datos del instrumento a modificar indicados en el Acta Aclaratoria descrita en el punto que antecede; escrito que fuera **ratificado** en fecha 03-tres de febrero del 2022-dos mil veintidós, ante el Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, según consta en **Acta Fuera de Protocolo número 123/319.973/22**; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3
8. Copia simple de Escrito dirigido al Primer Registrador del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, del Instituto Registral y Catastral del Estado, mediante el cual, presenta **Rectificación de Medidas y Aclaración de Descripción de Medidas y Colindancias** respecto del predio identificado con el número de expediente catastral **31-437-004** resultando con una superficie total de 28,595.32 metros cuadrados; escrito que fuera **ratificado** en fecha 23-veintitrés de marzo del 2023-dos mil veintitrés, ante el Licenciado Eduardo Manautou Roesch, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 125-ciento veinticinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, según consta en **Acta Fuera de Protocolo número 125/5,607/2023**; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3
9. Copia simple de Escritura Pública número 1,266-mil doscientos sesenta y seis, de fecha 21-veintiuno de octubre de 1965-mil novecientos sesenta y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Rubén Garza Moreno, Notario Público número 39-treinta y nueve con ejercicio en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, relativa al Contrato de Compra-Venta de Inmueble, mediante el cual, la persona moral denominada **ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN SUPERIOR, A. C.**, adquirió la propiedad del predio entonces con una superficie de 12,683.967 metros cuadrados; inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad, bajo el [REDACTED] 3
10. Copia simple de Escrito dirigido al Primer Registrador del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, del Instituto Registral y Catastral del Estado, mediante el cual, presenta **Rectificación de Medidas y Aclaración de Descripción de Medidas y Colindancias** respecto del predio descrito con una superficie de 12,683.967 metros cuadrados, tendiendo una **superficie real de 13,064.95 metros cuadrados**; escrito que fuera ratificado en fecha 07-siete de marzo del 2018-dos mil dieciocho, ante el Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, según consta en **Acta Fuera de Protocolo número 123/268,734/2018**; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3
11. Copia simple de Escrito dirigido al Registrador Público de la Propiedad y de Comercio del Primer Distrito Registral en el Estado, mediante el cual solicita se inscriba **Acta Aclaratoria** respecto del expediente [REDACTED]

catastral que le corresponde al predio con una superficie total de 13,064.095 metros cuadrados, siendo el correcto, el número **2**; escrito que fuera **ratificado** en fecha 24-veinticuatro de marzo del 2022-dos mil veintidós, ante el Licenciado José Martínez González, Notario Público número 29-veintinueve, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, según consta en **Acta Fuera de Protocolo número 029/29.411/2022**; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el **3**

12. Copia simple de Escritura Pública número 11,781-once mil setecientos ochenta y uno, de fecha 26-veintiséis de marzo del año 1984-mil novecientos ochenta y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Montaña García, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 60-sesenta, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, relativa al Contrato de Compra Venta de Inmueble, mediante el cual, la persona moral denominada **ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN SUPERIOR, A. C.**, adquirió la propiedad del predio entonces con una superficie de 14,896.59 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **2** inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad, bajo el **3**
13. Copia simple de Escrito dirigido al Primer Registrador del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado, mediante el cual presenta **Rectificación de Medidas y Aclaración de Descripción de Medidas y Colindancias** del predio adquirido mediante la documental que se describe en el numeral que antecede, resultando con una superficie total de 14,776.28 metros cuadrados; escrito que fuera **ratificado** en fecha 07-siete de marzo del 2018-dos mil dieciocho, ante el Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala Notario Público Titular de la Notaría Pública número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, según consta en **Acta Fuera de Protocolo número 123/268,736/18**; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el **3**
14. Copia simple de Escrito dirigido al Primer Registrador del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado, mediante el cual presenta **Rectificación de Medidas y Aclaración de Descripción de Medidas y Colindancias** del predio adquirido mediante la documental que se describe en el numeral 12 del presente apartado, que resulta con una **superficie total de 14,777.44 metros cuadrados**; escrito que fuera **ratificado** en 29-veintinueve de noviembre del 2018-dos mil dieciocho, ante el Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, según consta en **Acta Fuera de Protocolo número 123/278,844/2018**; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el **3**
15. Copia simple de Escrito dirigido al Primer Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Primer Distrito, mediante el cual solicita se registre el plano de **fusión** de los predios con expedientes catastrales **2** con superficie de 13,064.95 metros cuadrados y **2** con superficie de 14,777.44 metros cuadrados, para resultar un polígono fusionado con una superficie de 27,842.39 metros cuadrados, autorizada en fecha 30-treinta de septiembre de 2022-dos mil veintidós, mediante resolución contenida bajo el oficio número 19900/SEDUSO/2000 emitida dentro del expediente



administrativo número **S-103/2022** por esta Secretaría; escrito que fuera **ratificado** en fecha 07-siete de junio de 2023- dos mil veintitrés, ante el Licenciado José Martínez González, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 29-veintinueve, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, **según consta en Acta Fuera de Protocolo número 029/48.060/2023**: inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el

3

16. Copia simple de Acta número 97-noventa y siete, de fecha 18-dieciocho de diciembre de 1951-mil novecientos cincuenta y uno, pasada ante la fe del Licenciado Emeterio Martínez de la Garza, Notario Público Titular en ejercicio, relativa al Contrato de Compraventa mediante el cual, la persona moral denominada **ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN SUPERIOR, A. C.**, adquirió la propiedad del predio entonces con una superficie de 8,990.0120 metros cuadrados; inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad, bajo el

3

17. Copia simple de Escrito dirigido al Primer Registrador del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado, mediante el cual presenta **Rectificación de Medidas y Aclaración de Descripción de Medidas y Colindancias** del predio con superficie de 8,990.0120 metros cuadrados, resultando con una superficie total de 8,358.51 metros cuadrados; escrito que fuera **ratificado** en fecha 23-veintitrés de marzo del 2023-dos mil veintitrés, ante el Licenciado Eduardo Manautou Roesch, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 125-ciento veinticinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, según consta en **Acta Fuera de Protocolo número 125/5.608/2023**: inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el

3

18. Copia simple de Escritura Pública número 5,066-cinco mil sesenta y seis, de fecha 27-veintisiete de abril de 1988-mil novecientos noventa y ocho, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Méndez Zorrilla, Notario Público en ejercicio en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, titular de la Notaría número 12-doce, relativa al Contrato de Compra Venta, mediante el cual, la persona moral denominada **ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN SUPERIOR, A. C.**, adquirió la propiedad del predio entonces con una superficie de 1,990.52 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral **2** inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad. bajo el

3

19. Copia simple de Escrito dirigido al Primer Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado, mediante el cual presenta **Rectificación de Medidas y Aclaración de Descripción de Medidas y Colindancias** del predio identificado con el número de expediente catastral **2** entonces con superficie de **1,496.88 metros cuadrados**, sin modificar la superficie total del mismo; escrito que fuera **ratificado** en fecha 29-veintinueve de noviembre del 2018-dos mil dieciocho, ante el Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, según consta en **Acta Fuera de Protocolo número 123/278,848/18**; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. bajo el

3

20. Copia simple de Escrito dirigido al Primer Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado, mediante el cual solicita se registre el plano de **fusión** de los predios con expedientes catastrales [REDACTED] 2 con superficie de 28,595.32 metros cuadrados, **31-437-018** con superficie de 27,842.39 metros cuadrados, [REDACTED] 2 con superficie de 1,496.88 metros cuadrados y [REDACTED] 2 con superficie de 8,358.51 metros cuadrados, para formar un lote con una superficie de 66,293.10 metros cuadrados, (al cual la Dirección de Catastro le asignó el número de expediente catastral [REDACTED] 2; fusión que fuera autorizada en fecha 13-trece de octubre de 2023-dos mil veintitrés, mediante resolución emitida bajo el oficio número 25332/SEDUSO/2023, por esta Secretaría, dentro del expediente **S-089/2023**; escrito que fuera **ratificado** en fecha 14-catorce de noviembre del 2023-dos mil veintitrés, ante el Licenciado Eduardo Manautou Roesch, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 125-ciento veinticinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, según consta en **Acta Fuera de Protocolo número 125/11,324/2023**; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3
21. Original del **Certificado de libertad de gravámenes** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2, autorizado en fecha 13-trece de junio del 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28276568, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de **ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN SUPERIOR, ASOCIACIÓN CIVIL**, 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.
22. Copia de la resolución del alineamiento vial del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 objeto del trámite que nos ocupa, de fecha 06-seis de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, relativo al expediente administrativo PT-ALVI-000610/24.
23. Reporte de Cuenta de Predial emitido por la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Tesorería Municipal de Monterrey, con fecha de impresión del 26-veintiséis de mayo del 2025-dos mil veinticinco, en cuyo apartado de detalle de pagos, se indica que en fecha 20-veinte de enero del año en curso, se realizó el pago de los 06-seis bimestres del año 2025-dos mil veinticinco, con recibo 326A-202, del expediente catastral [REDACTED] 2 con lo cual acredita que se encuentra al corriente de pago de impuesto predial
24. Plano que contiene el proyecto de subdivisión cuya autorización solicita, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2, de acuerdo a lo señalado en el numeral VI del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
25. 10-diez fotografías donde muestran la situación actual del referido predio.



26. Escrito de fecha 05-cinco de mayo del 2025-dos mil veinticinco, firmado por el **C. José Antonio Jasso Castillo**, Apoderado Legal de la persona moral denominada **ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN SUPERIOR, A. C.**, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: *"... con la finalidad de individualizar 2 proyectos con áreas independientes..."*.

27. 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; 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.

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 el predio en cuestión no forma 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, y de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Tec, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, Número 63, en fecha 17-diecisiete de mayo de 2023-dos mil veintitrés, se encuentra ubicado en una Zona de Consolidación.

V. En el caso que nos ocupa, solicitan la **subdivisión** de 01-un predio para resultar **04-cuatro 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 **2** con superficie de **66,293.10 metros cuadrados**, para quedar en **04-cuatro lotes: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **6,504.91 metros cuadrados** con frente a la Av. Eugenio Garza Sada y Av. Fernando García Roel; **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **9,081.95 metros cuadrados**, con frente a la Av. Fernando García Roel; **LOTE RESULTANTE 3** con superficie de **43,365.64 metros cuadrados**, con frente a la Av. Eugenio Garza Sada, Av. Fernando García Roel, Av. Junco de la Vega y a la calle 2 de Abril; y **LOTE RESULTANTE 4** con superficie de **7,340.60 metros cuadrados**, con frente a la Av. Eugenio Garza Sada, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada; y de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Tec, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, Número 63, en fecha 17-diecisiete de mayo de 2023-dos mil veintitrés, se encuentra ubicado en una Zona de Consolidación, por lo que de acuerdo al dictamen técnico, considerando la densidad de la referida zona de consolidación, resulta factible la subdivisión para los **04-cuatro** 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 04-cuatro 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 y en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Tec, en lo relativo 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 **2** con superficie de **66,293.10 metros cuadrados**, para quedar en **04-cuatro lotes: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **6,504.91 metros cuadrados** con frente a la Av. Eugenio Garza Sada y Av. Fernando García Roel; **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **9,081.95 metros cuadrados**, con frente a la Av. Fernando García Roel; **LOTE RESULTANTE 3** con superficie de **43,365.64 metros cuadrados**, con frente a la Av. Eugenio Garza Sada, Av. Fernando García Roel, Av. Junco de la Vega y a la calle 2 de Abril; y **LOTE RESULTANTE 4** con superficie de **7,340.60 metros cuadrados**, con frente a la Av. Eugenio Garza Sada, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



SEGUNDO: En relación al escrito referido en el número 26 del Resultando II del presente resolutivo, específicamente en cuanto a la manifestación vertida por el promovente, respecto del motivo de su solicitud de subdivisión es "... con la finalidad de individualizar 2 proyectos con áreas independientes..."; se le hace de su conocimiento que la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en su artículo 305, primer párrafo, dispone lo que a continuación se transcribe: "*Artículo 305.- 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*"; ahora bien, no pasa inadvertido para esta Autoridad que el predio en cuestión cuenta con diversas licencias otorgadas con antelación, por lo que se hace de su conocimiento que deberá seguir cumpliendo con los lineamientos y obligaciones impuestas, en la proporción que corresponda en los lotes resultantes de la subdivisión que al efecto se autoriza.

TERCERO: 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

CUARTO: 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.

QUINTO: 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.

SEXTO: De acuerdo a la resolución del alineamiento vial con fecha 06-seis de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, si se prevé la modificación de los tramos de las vías públicas con las que colindan los predios resultantes, por lo que deberá respetar los siguientes alineamientos: Para la Av. Junco de la Vega, respetar sección vial de 30.00 metros, 15.00 metros de eje de avenida hacia ambos lados; para la calle 2 de abril, respetar sección vial de 30.00 metros, 15.00 metros de eje de avenida hacia ambos lados; para Av. Fernando García Roel, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras, y para la Av. Eugenio Garza Sada, respetar sección vial de 50.00 metros, 25.00 metros de eje de avenida hacia ambos lados; además respetar ochavos con radio de giro mínimo de 3.00 metros en las esquinas.

SÉPTIMO: 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.**"

OCTAVO: 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.

NOVENO: 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.

DÉCIMO: 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

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 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/GSP/RSGH/BASH

Siendo las 12:05 horas del día 22-Venificados del mes de Octubre del año 2025, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. David Antonio Jasso Rocha en su carácter de Gestor del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con INE- 5, Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: Ruben Steven Garcia Hernandez

FIRMA: [Firma]

No. DE GAFETE 214596

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: David Antonio Jasso Rocha

FIRMA: [Firma]

IDENTIFICACIÓN 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-116/2024
	Fecha de Clasificación	19 de noviembre 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 12-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3.Número de inscripción, 4. Nombre, 5. Credencial de Elector.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Dario 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.