Gobierno de Monterrey

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

N° de Oficio: **SDU/02211/2026**
Expediente Nº S-092/2025
Asunto: **Fusión**

INSTRUCTIVO

AL APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN SUPERIOR, A. C.
[redacted] 1

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-092/2025 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 19-diecinueve días del mes de junio del 2026-dos mil veintiséis. ----------
V I S T O . – El expediente administrativo **No. S-092/2025**, formado con motivo de la solicitud de fecha 16-dieciséis de octubre del 2025-dos mil veinticinco, 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 **Fusión** de los predios identificados con los números de expediente catastral [redacted] 2 con superficie de **1,435.11 metros cuadrados,** con frente a las calles Álamos y Nogales, y [redacted] 2 con superficie de **3,669.33 metros cuadrados,** con frente a las calles Ahuehuetes, Álamos y Nogales, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

R E S U L T A N D O

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 [redacted] 3 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 [redacted] 3

3. Copia simple de la [redacted] 3 de fecha 23-veintitrés de enero del 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Patricio Enrique Chapa

27409

ORIGINAL SE DUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

González, Titular de la Notaría Pública número 46-cuarenta 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]

4. Copia simple de Carta Poder de fecha 19-diecinueve de junio 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,** para efectuar diversos trámites respecto de predios propiedad de la referida persona moral, entre ellos, los identificados con los números de expediente catastral [redacted] fungiendo como testigos, lo[redacted] el cual fuera ratificado en la misma fecha, ante el Licenciado Jose Martinez Gonzalez, titular de la Notaria Pública número 29-veintinueve, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, según consta en el [redacted]

   - Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. **Héctor Alfredo Márquez Treviño**, con número [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] (Apoderado Especial de **ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN SUPERIOR, A. C.)**
   - Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del [redacted] con número [redacted] (Testigo)
   - Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la [redacted] con número [redacted] (Testigo)

5. Copia certificada por el Registrador del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León del Primer Distrito Registral, en fecha 24-veinticuatro de octubre de 2025-dos mil veinticinco; de la [redacted] de fecha 03-tres de febrero de 1976-mil novecientos setenta y seis, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Montaño García, Notario Público en ejercicio en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, Titular de la Notaría Pública número 60-sesenta, relativa al **Contrato de Compra-venta de Inmueble Urbano**, mediante el cual, la persona moral denominada **ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN SUPERIOR, A. C.,** adquirió la propiedad del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el [redacted]

6. Copia simple de Escrito dirigido al Primer Registrador del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Primera Cabecera Registral, mediante el cual solicita se registre la **Rectificación de medidas** respecto del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] que arroja una superficie total de **1,435.11 metros cuadrados;** escrito

que fuera **ratificado** en fecha 29-veintinueve de abril del 2025-dos mil veinticinco, 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 3 [redacted] inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [redacted] 3 [redacted]

7. Original del **Certificado de libertad de gravámenes** del predio identificado con el número de expediente catastral 2 [redacted] autorizado en fecha 17-diecisiete de septiembre del 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28439667, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de **ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN SUPERIOR. ASOCIACIÓN CIVIL**, bajo el 3 [redacted] en el que se hace constar que no registra constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.

8. Copia simple del 3 [redacted] de fecha 23-veintitrés de enero de 1956-mil novecientos cincuenta y seis, pasada ante la fe del Licenciado Agustín Basave Fernández del Valle, Notario Público en ejercicio, relativa al **Contrato de Compraventa de la propiedad de 4-cuatro inmuebles,** mediante el cual, la persona moral denominada **ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN SUPERIOR, A. C.,** adquirió la propiedad de diversos predios, entre estos, el predio entonces con una superficie de 3,721.77 metros cuadrados: inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el 3 [redacted]

9. Copia simple de Escrito dirigido al Primer Registrador del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Primera Cabecera Registral, mediante el cual solicita se registre la **Rectificación de medidas** respecto del predio identificado con el número de expediente catastral 2 [redacted] que arroja una superficie total de **3,669.33 metros cuadrados;** escrito que fuera **ratificado** en fecha 29-veintinueve de abril del 2025-dos mil veinticinco, 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 3 [redacted] inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. bajo el [redacted] 3 [redacted]

10. Original del **Certificado de libertad de gravámenes** del predio identificado con el número de expediente catastral 2 [redacted] autorizado en fecha 09-nueve de septiembre del 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28429199, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de **ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN SUPERIOR. ASOCIACIÓN CIVIL**, bajo el 3 [redacted] en el que se hace constar que no registra constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.

11. Copia simple de las resoluciones de los alineamientos viales de fecha 05-cinco de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, respecto de los predios identificados con los números de expediente catastral 2 [redacted]

27410

ORIGINAL SE USO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

[redacted] objeto del trámite de fusión que nos ocupa; relativos a los expedientes administrativos **PT-ALVI-000122/24 y PT-ALVI-000123/24,** respectivamente.

12. Plano que contiene el proyecto de fusión cuya autorización solicitan, respecto de los predios identificados con los números de expediente catastral [redacted] de acuerdo a lo señalado en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.

13. Copias simples de los **recibos de pago del impuesto predial** emitidos por Tesorería Municipal de Monterrey, folios 326A-211 y 326A-206, ambos de fecha 20-veinte de enero del 2025-dos mil veinticinco, respecto del pago del año 2025, de los expedientes catastrales [redacted] **respectivamente**, con lo cual acredita que al ingreso del trámite que nos ocupa, se encuentra al corriente de pago de impuesto predial al ingreso del trámite que nos ocupa.

14. 12-doce fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.

15. Escrito de fecha 13-trece de noviembre 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: "***Proyecto a Futuro para ofrecer predios con Opción a Renta...***".

16. 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

C O N S I D E R A N D O

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, 229, 234, 305, 306 fracciones I a VIII, 402 primer y último párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 86,89,90,91,94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 1,2,3 fracción II, 139 y 155 fracciones I a la XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones I, V, XLIX y LI, 101 fracciones IV, XII y XIV, 102 fracciones II y XIII, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

II. Que el promovente cumple con los requisitos indicados en el artículo 306, fracciones I a VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y artículo 155, fracciones I a la XIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

III. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios en cuestión se encuentran ubicados 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.

IV. Conforme a lo dispuesto en el artículo 229 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la fusión es la unión en un solo lote de dos o más predios colindantes.

V. Que del proyecto presentado se desprende que los predios identificados con los números de expediente catastral **15-369-002** con superficie de **1,435.11 metros cuadrados** y **15-369-003** con superficie de **3,669.33 metros cuadrados,** se fusionarán para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **5,104.44 metros cuadrados,** con frente a las calles Ahuehuetes, Álamos y Nogales, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VI. Que, en el presente caso, 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 se actualiza lo dispuesto por el artículo 229 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por consiguiente, es **factible** la fusión de los predios en un lote, de la forma indicada en el numeral que antecede.

Por lo anteriormente expuesto, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

A C U E R D A:

PRIMERO: En los términos anteriores se **Aprueba la Fusión** de los predios identificados con los números de expediente catastral [redacted] con superficie de **1,435.11 metros cuadrados** y [redacted] con superficie de **3,669.33 metros cuadrados,** para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **5,104.44 metros cuadrados,** con frente a las calles Ahuehuetes, Álamos y Nogales, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: De acuerdo a las resoluciones de alineamiento vial emitidas por esta Secretaría, en fecha 05-cinco de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, bajo los expedientes **PT-ALVI-000122/24 y PT-ALVI-000123/24 si** se prevé la modificación de los tramos de las vías públicas con la que colinda el predio resultante, por lo que deberá respetar los siguientes alineamientos: Para las calles Álamos y Ahuehuetes, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras y para la calle Nogales, respetar sección vial de 20.00 metros, 10.00 metros de eje de la calle hacia su propiedad y respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en las esquina formada por la intersección de las calles Álamo y Nogales.

TERCERO: La fusión de los predios no tiene por objeto autorizar cambios en la zonificación determinada para cada inmueble, ni tampoco autorizar cambios en las densidades asignadas a cada zona, en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Tec.

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

27411

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

*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 fusión 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

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. RODRIGO HIRAM TODD LOZANO
DIRECTOR GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DE MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

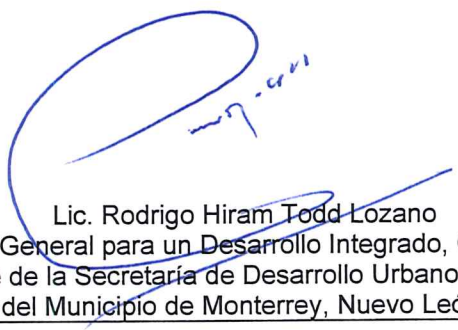
SCS/OAMM/GSP/BASH

Siendo las 10:38 horas del día 25 del mes de Agosto del año 2026, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. Jose Antonio Jasso Castillo, en su carácter de Apoderado del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [redacted] 5, Doy fe. ----------

EL C. NOTIFICADOR:
NOMBRE: Kenia Jaqueline Esquivel Cabrera
FIRMA: [redacted]
No. DE GAFETE 244415

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:
NOMBRE: JOSE ANTONIO JASSO CASTILLO
FIRMA: [redacted]
IDENTIFICACIÓN [redacted] 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-092-2025
	Fecha de Clasificación	14 de septiembre de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6°, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 09-2026 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. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.