



INSTRUCTIVO

**AL APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL
DENOMINADA DESARROLLO INMOBILIARIO ROM & ARI, S. A. DE C. V.**

[Redacted] 1
Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-109/2025 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 11-once días del mes de marzo del 2026-dos mil veintiséis. -----
V I S T O . - Los autos y el dictamen técnico emitido y autorizado en términos de lo dispuesto por los artículos 102 fracción II y 101 fracción IV, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; que integran el expediente administrativo No. **S-109/2025**, ingresado en fecha 26-veintiséis de noviembre del 2025-dos mil veinticinco, así como la solicitud presentada por el **C. Alfredo Vidal Cavazos Bernal, Apoderado Legal de la persona moral denominada DESARROLLO INMOBILIARIO ROM & ARI, S. A. DE C. V.**, esta última en carácter de propietaria; respecto de la **Subdivisión** del predio identificado con el número de expediente catastral [Redacted] 2 con superficie de **887.11 metros cuadrados**, con frente a la calle Olivos, Fraccionamiento Sector Olivos en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Los Cristales, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León y

RESULTANDO

PRIMERO.- De acuerdo a lo establecido en el artículo 305 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, las autorizaciones de subdivisiones, fusiones, 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 adjunta a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por el **C. Alfredo Vidal Cavazos Bernal, Apoderado Legal de la persona moral denominada DESARROLLO INMOBILIARIO ROM & ARI, S. A. DE C. V.**, esta última en carácter de propietaria y la C. Adela Karina Cortés Flores, gestora.
2. Copia Simple de **Escritura Publica número 3402**-tres mil cuatrocientos dos, de fecha 25-veinticinco de noviembre de 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe de la Licenciada Brenda Betzabe Rodríguez Alcalá, Notaria Pública Titular número 141-ciento cuarenta y uno, en ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa a la Constitución de la Sociedad denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO ROM & ARI, S. A. DE C. V.**, inscrita en el Registro Público de Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico número [Redacted] 3

3. Copia simple de la **Escritura Pública número 13,986**-trece mil novecientos ochenta y seis, de fecha 06-seis de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe de la Licenciada Olivia Rangel Garza, Notario Público titular de la Notaría Pública número 14-catorce, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, relativa al **Poder General para Actos de Administración**, entre otras facultades otorgadas en favor de los C. C. **ALFREDO VIDAL CAVAZOS BERNAL** y **LUIS SALVADOR GONZÁLEZ RODRÍGUEZ**, para ser ejercido separadamente, por parte de la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO ROM & ARI, S. A. DE C. V.**, inscrita en el Registro Público de Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico número **3**
4. Copia simple de la **Escritura Pública Número 15,199**-quince mil ciento noventa y nueve, de fecha 20-veinte de junio del 2019 dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 55-cincuenta y cinco con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, relativa al Contrato de Compra Venta de Inmueble, por medio del cual, la sociedad denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO ROM & ARI, S.A. DE C.V.**, adquirió la propiedad del predio entonces identificado con el número de expediente catastral **2** con una superficie de 17,718.13 metros cuadrados (el cual fue objeto de Autorización del Proyecto de Ventas para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **SECTOR OLIVOS**, la cual se describe en el Considerando III del presente resolutivo); en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el **3**
5. Copia simple de la **Escritura Publica Numero 29,331**-veintinueve mil trescientos treinta y uno, de fecha 17-diecisiete de diciembre de 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, relativa al Contrato de Compra Venta de Inmueble, por medio del cual, la sociedad denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO ROM & ARI, S.A. DE C.V.**, adquirió la propiedad del predio entonces identificado con el número de expediente catastral **2** con una superficie de 11,346.22 metros cuadrados (el cual fue objeto de Autorización del Proyecto de Ventas para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **SECTOR OLIVOS**, la cual se describe en el Considerando III del presente resolutivo); en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el **3**
6. Copia simple del escrito dirigido al Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, mediante el cual solicita la inscripción de la **Rectificación de medidas** respecto del predio identificado con el número de expediente catastral **2** que arroja una superficie de 10,933.59 metros cuadrados; escrito que fuera ratificado en fecha 10-diez de marzo de 2022-dos mil veintidós, ante el Licenciado Oscar Elizondo Alonso, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 25-veinticinco, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral, según consta en **Acta fuera de Protocolo Número 025/159,226/2022**, inscrita en el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León, bajo el **3**
7. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral **2** autorizado en fecha 20-veinte de noviembre de 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio



28561845, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de **DESARROLLO INMOBILIARIO ROM & ARI, S. A. DE C. V.**, bajo el [REDACTED] 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 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 09-nueve de febrero del 2023-dos mil veintitrés, bajo el expediente administrativo **PT-ALVI No. 000045/23**.
9. Copia simple del recibo de pago del impuesto predial emitido por Tesorería Municipal de Monterrey, folio 342G-4117, de fecha 14-catorce de agosto de 2025-dos mil veinticinco, en el que se incluye el pago de los 06-seis bimestres del año 2025, del expediente catastral [REDACTED] 2 con lo cual acredita que al ingreso del trámite que nos ocupa, se encuentra al corriente de pago de impuesto predial.
10. Plano que contiene el proyecto de subdivisión cuya autorización solicita, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 de acuerdo a lo señalado en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
11. 05-cinco fotografías donde muestran la situación actual del referido predio.
12. Carta Poder original sin fecha, otorgada por el **C. Alfredo Vidal Cavazos Bernal**, Apoderado Legal de la persona moral denominada **DESARROLLO INMOBILIARIO ROM & ARI, S. A. DE C. V.** a favor de la C. Adela Karina Cortés Flores, fungiendo como testigos las [REDACTED] 4 [REDACTED] anexando copia simple de las identificaciones oficiales de cada uno de ellos:
 - a. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. Alfredo Vidal Cavazos Bernal con número [REDACTED] 5 (Apoderado Legal)
 - b. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Adela Karina Cortés Flores con número [REDACTED] 5 (Gestora)
 - c. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la [REDACTED] 4 [REDACTED] con número [REDACTED] 5 (Testigo)
 - d. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la [REDACTED] 4 [REDACTED] con número [REDACTED] 5 (Testigo)
13. Escrito de fecha de 16-dieciséis de enero de 2026-dos mil veintiséis, firmado por el **C. Alfredo Vidal Cavazos Bernal, Apoderado Legal de la persona moral denominada DESARROLLO INMOBILIARIO ROM & ARI, S. A. DE C. V.**, esta última en carácter de propietaria, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: "*...con la finalidad de agilizar su venta*".
14. Deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizada la subdivisión solicitada.

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

CONSIDERANDO

I. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los Artículos 1 fracción I, 3 fracción LXXVII, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 202 fracción IX, 230 fracciones I a V, 234, 305, 306 fracciones I a VIII, 402 primer y último párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 86,89,90,91,94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 1,2,3 fracción II, 139 y 155 fracciones I a la XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones I, V, XLIX y LI, 101 fracciones IV, XII y XIV, 102 fracciones II y XIII, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

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

III. De acuerdo al plano aprobado por esta Secretaría en fecha 14-catorce de noviembre del 2022-dos mil veintidós, relativo a la Autorización del Proyecto de Ventas, bajo el oficio número 20621/SEDUSO/2022 dentro del expediente administrativo F-007/2022. del fraccionamiento **SECTOR OLIVOS**, inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el [REDACTED]

[REDACTED] el predio objeto del trámite de subdivisión que nos ocupa, se encuentra dentro de dicho fraccionamiento; por lo tanto, no se encuentra dentro de los supuestos que establece el artículo 210 fracción X de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, es decir no genera la obligación de ceder áreas a favor del Municipio.

IV. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, el predio en cuestión se encuentra ubicado en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Los Cristales.

V. En el caso que nos ocupa, solicitan la **subdivisión** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con superficie de **887.11 metros cuadrados**, para quedar en **02-dos lotes: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **443.55 metros cuadrados** y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **443.56 metros cuadrados**, ambos con frente a la calle Olivos, Fraccionamiento Sector Olivos en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Los Cristales, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; y conforme a lo dispuesto por el artículo 230, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la subdivisión es la partición de un predio ubicado dentro del área urbana y que no requiere del trazo de una o más vías públicas, entre éstas la indicada en la fracción V del numeral en comento, que a la letra señala lo siguiente: *"V. En las zonas urbanizadas no se autorizara la subdivisión cuando esta dé como resultado lotes con superficie menor al lote promedio del área inmediata, con excepción de que la zonificación aprobada, la infraestructura del área y el equilibrio de la densidad de población prevista lo permitan..."*.

En ese orden de ideas, tenemos que para determinar el lote promedio del área inmediata al predio objeto del trámite que nos ocupa, de acuerdo al análisis contenido en el dictamen técnico, se está tomando en cuenta lo siguiente: 3-tres lotes que se ubican en su lado suroeste, 2-dos lotes que se ubican en su lado sur y 3-tres lotes que se ubica en su lado sureste, **cuyo promedio es de 406.34625 metros cuadrados** aproximadamente y los



lotes resultantes de la subdivisión solicitada, presentan superficie mayor al referido lote promedio del área inmediata, por lo que se cumple con la normatividad señalada en el artículo 230 fracción V de la Ley de la materia.

VI. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 230, fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los lotes o predios resultantes de la subdivisión no podrán ser más de 5-cinco y deberán tener frente a la vía pública o área vial común en régimen en propiedad en condominio horizontal, o bien que se garantice acceso a todos los lotes resultantes mediante una servidumbre de paso debidamente constituida; y de la subdivisión cuya autorización solicitan, resultan 02-dos lotes los cuales presentan frente a vía pública, por lo que se cumple con la referida normatividad.

VII. Que en el presente caso, la solicitud de **Subdivisión** cumple con los requisitos mínimos que señalan los artículos 230 fracciones I a V, 305, 306 fracciones I a VIII y demás relativos de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y artículo 155 fracciones I a la XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; se ajusta a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y satisface los lineamientos urbanísticos exigidos por el Plan de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020, en lo relativo a los alineamientos viales previstos; por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación de la Subdivisión del lote en cuestión, de la forma indicada en el numeral V del presente apartado de Considerandos.

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

ACUERDA:

PRIMERO: En los términos anteriores se **Aprueba la Subdivisión** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] **2** con superficie de **887.11 metros cuadrados**, para quedar en **02-dos lotes: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **443.55 metros cuadrados** y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **443.56 metros cuadrados**, ambos con frente a la calle Olivos, Fraccionamiento Sector Olivos en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Los Cristales, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: De conformidad con lo establecido por el Artículo 230 fracción IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se efectuarán a costa de los promoventes las adecuaciones en la infraestructura necesaria para atender a los predios resultantes. Esta obligación deberá plasmarse en contrato de compra-venta correspondiente, cuando se transmita la propiedad de los referidos lotes, a fin de que se formalice dicha obligación.

TERCERO: De acuerdo a la resolución del alineamiento vial emitido esta Secretaría en fecha 09-nueve de febrero de 2023-dos mil veintitrés, bajo el expediente administrativo **PT-ALVI No. 000045/23**, no se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colindan los predios resultantes, por lo que deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la calle Olivos, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

CUARTO: Se hace del conocimiento a los interesados, que a fin de que surta efectos la subdivisión aquí autorizada deberán dar aviso a la Oficina de Catastro del Estado e inscribir el plano que en el presente acto se autoriza, ante el Instituto Registral y Catastral del Estado, lo anterior de acuerdo al segundo párrafo del artículo 305 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece lo siguiente: *"Las autorizaciones a que se refiere este artículo serán expedidas en el término de 10-diez"*

días hábiles contados a partir de que sean satisfechos los requisitos establecidos en el presente capítulo para su obtención, y tendrán una vigencia de 150-ciento cincuenta días hábiles a partir de su expedición, para la inscripción del predio correspondiente ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León."

QUINTO: En caso de fenecer dicho término sin haberse realizado la inscripción antes citada, la autorización de la subdivisión dejará de tener efectos jurídicos, por lo que deberán **ingresar nuevo trámite** y obtener nueva autorización correspondiente, una vez que se haya dado cumplimiento a los requerimientos y obligaciones señalados en el artículo 306, fracciones del I a VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

SEXTO: La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros y **se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por los solicitantes bajo su estricta responsabilidad**, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 402, primer y último párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

SÉPTIMO: Previo pago de derechos por servicios prestados en materia de Desarrollo Urbano. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de conformidad con el Artículo 401 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. -----



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

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/DIRV/BASH

Siendo las 01:07 PM horas del día 17 del mes de MARZO del año 2026, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. ADELA KARINA CORTES FLORES, en su carácter de GESTOR del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con 5, Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: DAVID ISAÍAS PARRIZO VELAZQUEZ

FIRMA: [Firma]

No. DE GAFETE 241375


LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: ADELA KARINA CORTES FLORES

FIRMA: [Firma]

IDENTIFICACIÓN 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-109-2025
	Fecha de Clasificación	13 de abril de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 04-2026 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.