



## INSTRUCTIVO

**AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL  
DENOMINADA DESEMPEÑO INTEGRAL CORPORATIVO, S. A. DE C. V.**  
Calle Roma No. 20, Mirador  
Monterrey, Nuevo León

**Dentro del Expediente Administrativo número S-039/2022 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:**

**Monterrey, Nuevo León, al día 01-primer del mes de noviembre de 2022-dos mil veintidós. -----**  
**V I S T O .** - El expediente administrativo No. S-039/2022, formado con motivo del escrito presentado el 05-cinco de abril del 2022-dos mil veintidós por el C. **BERNARDO GARZA TREVIÑO, Apoderado Legal de la persona moral denominada DESEMPEÑO INTEGRAL CORPORATIVO, S. A. DE C. V.**, esta última en carácter de propietaria; respecto de la **Subdivisión 02-dos porciones** del predio con superficie de **1,360.742 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral **62-009-011** ubicado frente a la Av. Eucalipto y Servidumbre de Paso del Fraccionamiento Campestre Cerro del Pinito, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto- El Diente, del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y

## RESULTANDO

**PRIMERO.-** El solicitante en fecha cinco (05) de abril de dos mil veintidós (2022), presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la **Subdivisión de un (01) predio** con superficie de **1,360.742 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral **62-009-011** para quedar en **02-dos porciones: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **667.16 metros cuadrados** con frente a la Servidumbre de paso y **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **693.582 metros cuadrados** con frente a la Avenida Eucalipto y Servidumbre de paso, del fraccionamiento Campestre Cerro del Pinito en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto- El Diente, de este Municipio de Monterrey, Nuevo León, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, misma que integró el expediente administrativo número **S-039/2022**.

**SEGUNDO. -** En fecha 24-veinticuatro de noviembre de 2020-dos mil veinte, mediante resolución emitida dentro del expediente administrativo S-083/2020, mediante Oficio No. 15188/SEDUE/2020 se autorizó la subdivisión del predio identificado con el número de expediente catastral **62-009-002** con superficie de **4,028.793 metros cuadrados**, para quedar en **05-cinco porciones: LOTE 1** con superficie de **667.005 metros cuadrados** colindante a calle Ébano y Servidumbre de Paso, **LOTE 2** con superficie de **667.027 metros cuadrados**, **LOTE 3** con superficie de **666.998 metros cuadrados**, **LOTE 4** con superficie de **667.021 metros cuadrados** colindantes a Servidumbre de Paso y **LOTE 5** con superficie de **1,360.742 metros cuadrados**, colindante a la Av. Eucalipto y Servidumbre de Paso del fraccionamiento campestre Cerro del Pinito; siendo el lote resultante identificado como "LOTE 5" el objeto del trámite de subdivisión que nos ocupa.



ELIMINADO: 1.Nombre. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con 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

Nº de Oficio: 20414/SEDUSO/2022  
Expediente Nº S-039/2022  
Asunto: Subdivisión

En relación a dicho antecedente, el promovente presenta original del escrito de fecha 15-quince de julio de 2021-dos mil veintiuno, signado por el C. Bernardo Garza Treviño, Apoderado Legal de la persona moral denominada Desempeño Integral Corporativo, S. A. de C. V., dirigido al Primer Registrador del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Primera Cabecera Distrital con Residencia en Monterrey, Nuevo León, ratificado en la misma fecha ante el Licenciado César Alberto Villanueva García, titular de la Notaría Pública número 23-veintitrés con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado, según consta en el Acta fuera de Protocolo número 023/107,207/21, y mediante el cual solicita se realicen las anotaciones marginales correspondientes y se inscriba el plano que contiene el proyecto de subdivisión descrito en el párrafo que antecede; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número 5068, volumen 125, libro 102, sección Auxiliares, fecha 04-cuatro de agosto de 2021-dos mil veintiuno.

**TERCERO.** -El peticionario adjuntó a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente, de fecha 05-cinco de abril del año en curso, signada por el C. Bernardo Garza Treviño, Apoderado Legal de la persona moral denominada Desempeño Integral Corporativo, S. A. de C. V., esta última en carácter de propietaria, y por el C. Arq [REDACTED] (gestor)
2. Copia simple de la Escritura Pública número 2,289-dos mil doscientos ochenta y nueve, de fecha 26-veintiséis de septiembre de 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del 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, relativa a la constitución de la sociedad denominada Desempeño Integral Corporativo, S. A. de C. V., inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio mercantil electrónico número 105570\*1 en fecha 04-cuatro de octubre de 2007-dos mil siete.
3. Copia simple de la Escritura Pública número 950-novecientos cincuenta, de fecha 03-tres de noviembre de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Galindo García, titular de la Notaría Pública número 115-ciento quince, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral del Estado, relativa al Otorgamiento de Poderes y facultades por la persona moral denominada Desempeño Integral Corporativo, S. A. de C. V., al C. Bernardo Garza Treviño, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio mercantil electrónico número 105570\*1 en fecha 30-treinta de noviembre de 2015-dos mil quince.
4. Copia simple de la Escritura Pública número 69,812-sesenta y nueve mil ochocientos doce, de fecha 17-dieciséis de mayo de 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Nelson Cerrillo Rodríguez, titular de la Notaría Pública número 37-treinta y siete con ejercicio en el Primer Distrito Registral, relativa al Contrato de Compraventa de Bien Inmueble, por medio del cual, la persona moral denominada DESEMPEÑO INTEGRAL CORPORATIVO, S. A. DE C. V., adquirió la propiedad del predio identificado con el número de expediente catastral 62-009-002 (el cual fue objeto de la subdivisión que se describe en el Resultando que antecede y del cual se desprende el predio que nos ocupa) inscrita en el



Gobierno  
de  
Monterrey

ELIMINADO: 1.Nombre. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con 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

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

Nº de Oficio: 20414/SEDUSO/2022  
Expediente Nº S-039/2022  
Asunto: Subdivisión

Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número 6357, volumen 303, libro 254, sección I Propiedad, fecha 18-dieciocho de julio de 2019-dos mil diecinueve.

5. Copia simple de la Escritura Pública número 17,491-diecisiete mil cuatrocientos noventa y uno, de fecha 13-trece de mayo de 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Maldonado Montemayor, titular de la Notaría Pública número 55-cincuenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, relativa a la constitución de una **servidumbre voluntaria continua y aparente**, siendo el lote sirviente el identificado con el número de expediente catastral 62-009-006, con una superficie de 1,337.816 metros cuadrados, propiedad de la persona moral denominada Agrotecnología Geotel, S. A. de C. V.; en tanto que los lotes dominantes los identificados con los números de expediente catastral 62-009-002 con superficie de 4,028.793 metros cuadrados, de cuya subdivisión que se describe en el Resultando Segundo de la presente resolución, se desprende el predio objeto del trámite que nos ocupa, y el identificado con el número de expediente catastral 62-009-007 con superficie de 4,053.917 metros cuadrados; siendo menester señalar que en la parte final de la cláusula primera se estableció lo siguiente: "...El derecho de paso aquí establecido cesará una vez que el **"EL PREDIO SIRVIENTE"** sea cedido como vía o calle al Municipio de Monterrey, Nuevo León"; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número 1998, volumen 196, libro 80, sección gravamen, en fecha 17-diecisiete de septiembre de 2020-dos mil veinte.
6. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio objeto del trámite que nos ocupa, autorizado en fecha 29-veintinueve de marzo del año en curso, bajo el folio 25161734/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la persona moral denominada DESEMPEÑO INTEGRAL CORPORATIVO, S. A. DE C. V., bajo el Número 6357, volumen 303, libro 254, sección I Propiedad, fecha 18-dieciocho de julio de 2019-dos mil diecinueve; en el que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.
7. Original del alineamiento vial del predio objeto del trámite que nos ocupa de fecha 02-dos de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, relativo al expediente administrativo TV-000559-21.
8. Plano que contiene el proyecto de subdivisión cuya autorización solicitan, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral **62-009-011** para resultar en 02-dos porciones, de acuerdo a lo señalado en el numeral VI del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
9. Copia simple del recibo de pago número 383E-3745 de fecha 28-veintiocho de enero del año en curso, con lo cual acredita que el predio en cuestión, se encuentra al corriente del pago del impuesto predial.
10. 04-cuatro Fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
11. Carta Poder original de fecha 01-primer de abril del año en curso, otorgado por el C. Bernardo Garza Treviño a favor del C. [REDACTED] fungiendo como testigos los C. C. [REDACTED], anexando copia simple de la identificación oficial de cada uno de ellos.



12. Escrito firmado por el C. Bernardo Garza Treviño, Apoderado Legal de la persona moral denominada Desempeño Integral Corporativo, S. A. De C.V., explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: "... es de mi interés particular llevar a cabo este trámite sobre mi propiedad ya que deseo construir en estos".
13. Copia simple del recibo mediante el cual acredita el pago de los derechos correspondientes, mismo que se describe en el numeral VII del apartado de Considerandos del presente resolutivo.

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, 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; 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; 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones I, V y L, 101 fracciones IV y XII y 102 fracciones II y XVI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal 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 forma parte del fraccionamiento campestre Cerro del Pinito, que fuera autorizado por la Dirección de Urbanismo y Planificación de Gobierno del Estado en fecha 13-trece de enero de 1976-mil novecientos setenta y seis, bajo el punto 19 del Acta número 34/75, 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.** Conforme a lo dispuesto en el artículo 230, fracción II, 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 estas la indicada en la fracción II del numeral en comento, que a la letra señala lo siguiente: "...*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...*".

**V.** Que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el apartado de notas al cuadro No. 21 "Densidades y lineamientos Urbanísticos" establece: " En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y



lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco"; y al respecto el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, indica que el predio se ubica en el plano de densidades como Densidad según porcentaje de pendientes, donde de acuerdo a las normas de densidades y lineamientos urbanísticos se permiten hasta: 15 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 0 al 15.00 % - por ciento; 8 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 15.01 al 30 % - por ciento y 4 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 30.01 al 45 % - por ciento.

VI. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Subdivisión** del predio con una superficie de **1,360.742 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral **62-009-011** para quedar en **02-dos porciones: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **667.16 metros cuadrados** con frente a la Servidumbre de paso y **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **693.582 metros cuadrados** con frente a la Avenida Eucalipto y Servidumbre de paso, del fraccionamiento Campestre Cerro del Pinito en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano Valle Alto- El Diente, y de acuerdo a lo señalado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2010-2020, respecto a la densidad de la zona, que se clasifica como Crecimiento Controlado en donde se permiten hasta 15 viviendas por hectárea para predios con pendientes del 0 al 15%- por ciento; el predio que nos ocupa presenta pendientes en ese rango, esto de acuerdo a las curvas de nivel indicadas en el plano de subdivisión, que refieren una pendiente aproximada del 5 %; por lo que llevando a cabo del análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de **1,360.742 metros cuadrados** resultan permitidas las **02-dos unidades** solicitadas por lo que, cumple con la normatividad señalada.

VII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio Nº **3170000027855**, de fecha 31-treinta y uno de agosto del 2022-dos mil veintidós, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad de **\$8,082.48 (OCHO MIL OCHENTA Y DOS PESOS 48/100 M. N.)** por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción I de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos a este trámite.

VIII. Que, en el presente caso, el Proyecto de **Subdivisión** se ajusta y satisface con los lineamientos urbanísticos exigidos por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025; además de cumplir con lo relativo a la densidad propuesta para usos habitacionales, superficie del terreno y alineamientos viales, previstos en el Plan invocado; solventando 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, por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación de la subdivisión del lote en cuestión.

Por lo anteriormente expuesto, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

2419



**ACUERDA:**

**PRIMERO:** Por los motivos, y consideraciones de derecho anteriormente expuestos se **Aprueba** la **Subdivisión** del predio con una superficie de **1,360.742 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral **62-009-011** para quedar en **02-dos porciones: LOTE RESULTANTE 1** con superficie de **667.16 metros cuadrados** con frente a la Servidumbre de paso y **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **693.582 metros cuadrados** con frente a la Avenida Eucalipto y Servidumbre de paso, del Fraccionamiento Campestre Cerro del Pinito en el Municipio de Monterrey, N. L.

**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 al alineamiento vial de fecha 02-dos de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, si se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de las vías públicas con las que colindan los predios resultantes, por lo que deberá respetar los alineamientos viales que gráficamente se indican en el plano del proyecto que al efecto se autoriza.

**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 citada, 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.



Nº de Oficio: 20414/SEDUSO/2022
Expediente Nº S-039/2022
Asunto: Subdivisión

SÉPTIMO: Notifíquese personalmente por conducto de 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 la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. -----

LIC. LAURA IRAIS BALLESTEROS MANCILLA
LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

Lic. Rina Arély Ramos Vázquez
Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente

Arq. Jorge A. Martínez Castillo
Director para la Integración de Distritos, Sub-centros y Nuevos Desarrollos

LMVA/gsp/emgmj

Siendo las 11:20 horas del día 16 de octubre del mes de Noviembre del año 2022 dos mil veintidos, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [redacted] en su carácter de [redacted] del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [redacted], Doy fe. ---

EL C. NOTIFICADOR:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Arq. Eric Moisés González Jiménez

NOMBRE: [redacted]

FIRMA: [Firma manuscrita]

FIRMA: [redacted]

ELIMINADO: 1. Nombre, 2. Firma, 3. Ocr(Credencial de elector). Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con 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.



