



Nº de Oficio: SDU/00292/2024
Expediente Nº S-069/2024
Asunto: Subdivisión

INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN SUPERIOR A.C.

PRESENTE.-

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 28-veintiocho días del mes de octubre de 2024-dos mil veinticuatro.

VISTO.- El expediente administrativo No. S-069/2024, formado con motivo del escrito presentado el 09-nueve de julio del 2024-dos mil veinticuatro, por el C. HÉCTOR ALFREDO MÁRQUEZ TREVIÑO, como Apoderado legal de la Persona Moral ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN SUPERIOR A.C., en su carácter de propietarios; respecto de la Subdivisión en 03-tres porciones del predio con superficie de 89.159.34 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral con frente a las

RESULTANDO

PRIMERO.- La solicitante en fecha 09-nueve de julio del 2024-dos mil veinticuatro, presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la Subdivisión de un 01-un predio con superficie de 89,159.34 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral para quedar en 03-tres porciones: LOTE RESULTANTE 1 con una superficie de 75,941.798 metros cuadrados con frente a las LOTE RESULTANTE 2 con una superficie de 6,362.982 metros cuadrados con frente a la y LOTE RESULTANTE 3 con una superficie de 6,854.560 metros cuadrados con frente a la , misma que integró el expediente administrativo número S-069/2024.

SEGUNDO.- Los peticionarios adjuntaron a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por el C. Jose Antonio Jasso Castillo (Representante Legal de la persona moral ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN SUPERIOR A.C.).
2. Títulos que acrediten la Propiedad.
-Copia simple de la escritura pública número 20-veinte, de fecha 23-veintitrés días del mes de enero del año 1956-mil novecientos cincuenta y seis, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, pasada ante la fe del Lic. Agustín Basave Fernández del Valle, Notario Público en ejercicio, relativo a un "Contrato de Enajenación" a favor de ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN SUPERIOR, ASOCIACIÓN CIVIL, respecto al lote de terreno con una superficie de 91,421.81 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral 43-077-001. Lo anterior quedando Inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del comercio del Estado de Nuevo León, bajo el

-Copia simple de la escritura pública número 66,586-sesenta y seis mil quinientos ochenta y seis, de fecha 12-doce días del mes de octubre del año 2021-dos mil veintiuno, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, pasada ante la fe del Lic. Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público Titular de la Notaria Número 123-ciento veinte tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, relativo a la "RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS Y ACLARACIÓN DE DESCRIPCIÓN DE MEDIDAS Y COLINDANCIAS". Inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número



23800

4

3. Acreditar el Interés que le Asiste.

-Presenta copia simple del acta número 211-docientos once, volumen 23-veintitres, folio 24-veinticuatro, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, en fecha 14-catorce días del mes de julio del año 1943-mil novecientos cuarenta y tres, pasada ante la fe del Lic. Emeterio Martínez de la Garza, Notario Público con ejercicio en este municipio, referente a la "Acta constitutiva" de la Sociedad Mercantil denominada "Enseñanza e Investigación superior. Asociación Civil". Lo anterior quedando inscrito bajo el

4

-Presenta copia simple de escritura número 18,723- dieciocho mil setecientos veintitrés, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León en fecha 23-veintitres días del mes de enero del año 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Lic. Patricio Enrique Chapa Gonzalez, Notario Público titular de la Notaria Publica número 46-cuarenta y seis, con ejercicio en el primer distrito Registral en el Estado; En la cual se designa como **Apodera General** de ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN SUPERIOR, ASOCIACIÓN CIVIL al C. Héctor Alfredo Márquez Treviño. Lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. bajo número

4

4. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio objeto del trámite que nos ocupa, expedido en fecha 14-catorce de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, bajo el folio 27240056/2024, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la Sociedad denominada **ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN SUPERIOR. ASOCIACIÓN CIVIL.** bajo el

4

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.

5. Plano que contiene el proyecto de subdivisión cuya autorización solicitan, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral para resultar en 03-tres porciones, de acuerdo a lo señalado en el numeral IV del apartado de Considerandos del presente resolutivo.

2

6. Copia simple del alineamiento vial del predio objeto del trámite que nos ocupa de fecha 04-cuatro de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, relativo al expediente administrativo PT-ALVI 000109/24.

7. Copia simple de los recibos donde se presenta el estado de cuenta al corriente de pago de impuesto predial.

8. 09-nueve Fotografías donde muestran la situación actual del referido predio.

9. Escrito firmado por el C. José Antonio Jasso Castillo Representante Legal de "Enseñanza e Investigación superior, Asociación Civil", de fecha 09-nueve de julio de 2024-dos mil veinticuatro, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: "...el motivo de dicha subdivisión: Proyecto a Futuro de ofrecer predios con Opción a Renta..."

10. Copia simple del recibo mediante el cual acredita el pago de los derechos correspondientes, mismos que se describen 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



Nº de Oficio: SDU/00292/2024
Expediente Nº S-069/2024

Asunto: Subdivisión

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, L y LII, 101 fracciones IV, XII y XIV, 102 fracciones II y XVI y Transitorio Tercero, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

II. Que la 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.

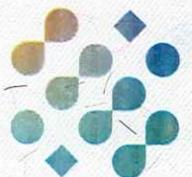
III. Que la promovente no acredita que el predio en cuestión forma parte de un fraccionamiento Autorizado, y al ser la subdivisión una acción de crecimiento previsto por el artículo 202 tercer párrafo fracción IX de la Ley de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 210, fracción X de la Ley antes citada, los solicitantes deberán de ceder gratuitamente a favor del Municipio áreas de cesión municipal sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público.

IV. En el caso que nos ocupa, solicita la subdivisión en **03-tres 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;"*.

Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Subdivisión de un 01-un predio** con superficie de **89,159.34 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral [redacted] para quedar en **03-tres porciones: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **75.941.798 metros cuadrados** con un **ochavo de 4.50 metros cuadrados** con frente a las [redacted] **POLIGONO 2** con una superficie de **6,362.982 m2** con frente a la [redacted] y **POLIGONO 3** con una superficie de **6,854.560 m2** con frente a la [redacted]

Con base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2015-2025 y al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Tec, respecto a la densidad de zona, se clasifica como zonas de Consolidación en donde se permiten hasta 150 viviendas por hectárea; el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que en el presente caso el predio a subdividir con área total de **89,159.34 metros cuadrados** tenemos que, si para **1 hectárea** que equivale a **10,000 m2**, se permiten **150 viviendas máximo**, para **89,159.34 m2** lo equivale a **8.915934 hectáreas**, nos resultan permitidas **1,337.39 viviendas (resultante de 150 viv. x 8.915934 ha)**, por lo que resulta factible la subdivisión para los **03-tres lotes** requeridos, asimismo se cumple con la normatividad señalada.

V. 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 solicita, resultan **03-tres lotes: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **75,941.798 metros cuadrados** con frente a las [redacted] **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **6,362.982 metros cuadrados** con frente a la [redacted] y **LOTE RESULTANTE 3** con una superficie de **6,854.560 metros cuadrados** con frente a la [redacted] por lo que se cumple con la referida normatividad.



VI. Que al presente expediente obra copia del recibo oficial expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por concepto de pago de los derechos municipales relativos a este trámite, por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, 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.

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; además se ajusta a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 en lo relativo a la densidad y/o a la superficie del terreno y alineamientos viales previstos; por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación de la subdivisión del lote en cuestión, de la forma indicada en el numeral VI del presente apartado de Considerandos.

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

ACUERDA:

PRIMERO: Por los motivos, y consideraciones de derecho anteriormente expuestos se **Aprueba la Subdivisión de un 01-un predio** con superficie de **89,159.34 metros cuadrados** e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] para quedar en **03-tres porciones: LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **75,941.798 metros cuadrados** con frente a las [REDACTED] y LOTE RESULTANTE 2 con una superficie de **6,362.982 metros cuadrados** con frente a la [REDACTED] y LOTE RESULTANTE 3 con una superficie de **6,854.560 metros cuadrados** con frente a la [REDACTED]

SEGUNDO: De conformidad con lo establecido por los Artículos 203, fracción IV y 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 la promovente 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 04-cuatro de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, del expediente PT-ALVI 000109/24, deberá respetar el siguiente alineamiento: Para las [REDACTED] respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Sí se prevé la modificación del alineamiento de tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio.

CUARTO: En el presente caso el predio con expediente catastral [REDACTED] se encuentra fuera de fraccionamiento aprobado y tenemos que de acuerdo a la fracción XII del artículo 155 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey se debe presentar informativo de valor catastral, sin embargo y en alusión al artículo 234 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se deberá diferir, por lo que dicho requisito no es requerido. De acuerdo al 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 de los predios resultantes a que se refieren dichos preceptos.

QUINTO: 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."

10388



Nº de Oficio: SDU/00292/2024
Expediente Nº S-069/2024
Asunto: Subdivisión

En caso de fenecer dicho término sin haberse realizado la inscripción citada, la autorización de la subdivisión dejará de tener efectos jurídicos, y 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.

SEPTIMO: 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 el C. Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

[Handwritten signature of Fernando Gutiérrez Moreno]

ING. FERNANDO GUTIÉRREZ MORENO
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

[Handwritten signature of Olga Alicia Meza Morales]

Arq. Olga Alicia Meza Morales
Directora para la Integración de Distritos,
Sub-centros y Nuevos Desarrollos

[Handwritten signature of Samantha Gabriela Covarrubias Nava]

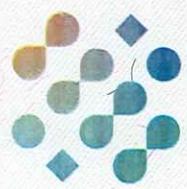
Lic. Samantha Gabriela Covarrubias Nava
Directora General para un Desarrollo Integrado,
Compacto y Eficiente

SCS/BRGC/MGRR/POMC

Siendo las 1:20 horas del día 29-VEINTINUEVE del mes de NOVIEMBRE del año 2024, 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] 5, Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR:
NOMBRE: Angel Alan Guerrero Garza
FIRMA: [Handwritten signature]

PERSONA QUE ENTREGA:
NOMBRE: [Redacted] 1
FIRMA: [Redacted] 6



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL

INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-069/2024
	Fecha de Clasificación	31 de enero 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-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	31 de enero de 2025, Acta 01-2025 Extraordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	Página 1: 1. Nombre, 2. Expediente Catastral, 3. Domicilio, 4. Número de inscripción. Página 2: 2. Expediente Catastral, 4. Número de inscripción. Página 3: 2. Expediente Catastral, 3. Domicilio. Página 4: 2. Expediente Catastral, 3. Domicilio. Página 5: 1. Nombre, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Firma autógrafa.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto Y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.