



INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO LEGAL DE LA SOCIEDAD DENOMINADA
INMUEBLES Y DESARROLLOS FRA MAR, S.A DE C.V
DOMICILIO: [REDACTED]

PRESENTE. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-067/2025 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 09-nueve días del mes de febrero del 2026-dos mil veintiséis. -----
V I S T O .- El expediente administrativo No. S-067/2025, formado con motivo de la solicitud de fecha 04-cuatro de septiembre del 2025-dos mil veinticinco, presentada por el C. Francisco Arnoldo Martínez Martínez, en carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada **INMUEBLES Y DESARROLLOS FRA MAR, S.A. DE C.V.**, esta última en carácter de Propietaria; respecto de la **Fusión** de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] con superficie de **213.95 metros cuadrados**; y [REDACTED] con superficie de **147.77 metros cuadrados**, el primer predio con frente a la calle Cataluña, Fraccionamiento Nueva España, Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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, retotificaciones 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. FRANCISCO ARNOLDO MARTÍNEZ MARTÍNEZ, en carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada **INMUEBLES Y DESARROLLOS FRA MAR, S.A. DE C.V.** (propietaria) y el C. Rodrigo Gerardo Martínez Buentello (gestor).
2. Copia simple de la **Escritura Pública número 22,108**-veintidós mil ciento ocho, de fecha 29-veintinueve de febrero del 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Dávalos, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo a la **Constitutiva** de la sociedad denominada **INMUEBLES Y DESARROLLOS FRA MAR, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, en la que se designa como Administrador Único al C. Francisco Arnoldo Martínez Martínez, otorgándole Poder General Amplísimo para Actos de Administración, entre otras facultades; inscrita en el Registro Público

de Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] 3

3. Copia simple de la **Escritura Pública número 14,382**-catorce mil trescientos ochenta y dos, de fecha 13-trece de marzo del 2025-dos mil veinticinco, pasada ante la fe del Licenciado Raúl Ricardo Pedraza Rodríguez, Titular de la Notaría Pública número 2-dos, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, relativa al **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE**, mediante el cual comparecen, por una parte, en carácter de **VENEDORES** el señor Severo Efraín Meza Mayorga y la señora Linda Tatiana Reboloso Leal y de la otra parte en su carácter de **COMPRADORA** la persona moral denominada **INMUEBLES Y DESARROLLOS FRA MAR, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** representada en este acto por el administrador único el señor Francisco Arnoldo Martínez Martínez, respecto de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] 2 inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3
4. Original del **Certificado de libertad de gravámenes** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 con superficie de 213.95 metros cuadrados y el predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 con superficie de 147.77 metros cuadrados, autorizado en fecha 29-veintinueve de julio del año 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28356536, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la sociedad denominada **INMUEBLES Y DESARROLLOS FRA MAR, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, registrada 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.
5. Copia simple de las resoluciones de los alineamientos viales de los predios identificados con los números de expedientes catastrales [REDACTED] 2 ambas de fecha 24-veinticuatro de junio del año 2025-dos mil veinticinco, objeto del trámite de fusión que nos ocupa, relativos a los expedientes administrativos **PT-ALVI-000333/25 Y PT-ALVI-000335/25** respectivamente.
6. Plano que contiene el proyecto de fusión cuya autorización solicitan, respecto de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] 2 de acuerdo a lo señalado en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
7. Copia simple de los recibos de pago del impuesto predial emitidos por Tesorería Municipal de Monterrey, bajo los folios **459R-5730 y 362F-2151**, correspondiente al primer folio de fecha 02-dos de enero del año 2025-dos mil veinticinco, y el segundo folio de fecha 26-veintiséis de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, respecto del pago de los 06-seis bimestres del año 2025-dos mil veinticinco, de los expedientes catastrales [REDACTED] 2 con lo cual acreditan que al ingreso del trámite que nos ocupa se encuentran al corriente de pago de impuesto predial.
8. 06-seis fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.



9. Carta Poder original de fecha 15-quince del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, otorgada por el C. **Francisco Arnoldo Martínez Martínez**, Apoderado Legal de la persona moral denominada

INMUEBLES Y DESARROLLOS FRA MAR, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, a favor del C. Rodrigo Gerardo Martínez Buentello, fungiendo como testigos, lo [redacted] ⁴ anexando copia simple de las identificaciones oficiales de cada uno de ellos:

- Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. Francisco Arnoldo Martínez Martínez con número [redacted] ⁵ (Apoderado Legal)
 - Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. Rodrigo Gerardo Martínez Buentello, con número [redacted] ⁵ (Gestor)
 - Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del [redacted] ⁴ con número [redacted] ⁵ (Testigo)
 - Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del [redacted] ⁴ con número [redacted] ⁵ (Testigo)
10. Escrito de fecha 05-cinco de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, firmado por el C. **Francisco Arnoldo Martínez Martínez**, Apoderado Legal de la sociedad denominada **INMUEBLES Y DESARROLLOS FRA MAR, S.A. DE C.V.**, explicando el motivo del trámite a realizar. en el cual manifiesta: *"...El predio identificado catastralmente con el número de expediente [redacted] ² no cuenta con frente a una vialidad, sino a un Callejón de Servidumbre, y por consiguiente no tiene acceso vehicular, deseamos fusionarlo con el predio con expediente número [redacted] ² que tiene frente y número oficial 256 de la calle Cataluña en el Fraccionamiento Nueva España, y poder desarrollar un proyecto que contemple el acceso al predio para ambos terrenos una vez fusionados..."*
11. Deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizada la fusión 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, 7, 11, fracciones XII y XXXI, 202, fracción IX, 229, 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; 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 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 Conservación con uso de suelo Habitacional Unifamiliar.

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 expedientes catastrales [REDACTED] 2 con superficie de **213.95 metros cuadrados**; y [REDACTED] 2 con superficie de **147.77 metros cuadrados**; se fusionaran para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **361.72 metros cuadrados**, con frente a la calle Cataluña, Fraccionamiento Nueva España, Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, en el 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:

ACUERDA

PRIMERO: En los términos anteriores se **Aprueba la Fusión** de los predios identificados con los números de expedientes catastrales [REDACTED] 2 con superficie de **213.95 metros cuadrados**; y [REDACTED] 2 con superficie de **147.77 metros cuadrados**; para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie total de **361.72 metros cuadrados**, con frente a la calle Cataluña, Fraccionamiento Nueva España, Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: De acuerdo a las resoluciones de alineamiento vial, ambas de fecha 24-veinticuatro de junio del año 2025-dos mil veinticinco, bajo los expedientes **PT-ALVI 000333/25 y PT-ALVI 000335/25**, **NO** se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de las Vías Públicas con las que colinda el predio resultante, por lo que para la calle Cataluña y Callejón de Servidumbre, se deberán respetar los límites de propiedad de acuerdo a las escrituras.



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 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, la autorización de la fusión 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.

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/LACC/AIRC

Siendo las 2:09 P.M. horas del día 20-VAUTE del mes de FEBRERO del año 2026-DOS MIL VEINTISÉIS compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. RODRIGO GERARDO MARTINEZ A., en su carácter de GERENTE del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [REDACTED], Doy fe. ---
5

EL C. NOTIFICADOR:
NOMBRE: LUIS ANGEL CASTRO C.
FIRMA: [Firma]
No. DE GAFETE 241376

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:
NOMBRE: RODRIGO GERARDO MARTINEZ BUENATECO
FIRMA: [Firma]
IDENTIFICACIÓN [REDACTED]
5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-067-2025
	Fecha de Clasificación	05 de marzo 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 03-2026 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.