



INSTRUCTIVO

A LA C. REBECA MARTÍNEZ GARZA

[Redacted]

Presente.-

Dentro del Expediente Administrativo número S-102/2025 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-102/2025 formado con motivo de la solicitud de fecha 06-seis de noviembre del 2025-dos mil veinticinco, presentada por la C. REBECA MARTÍNEZ GARZA, en carácter de propietaria: respecto de la Fusión-Subdivisión de los predios identificados con los números de expediente catastral [Redacted] con superficie de 1,730.98 metros cuadrados con frente a las [Redacted] y [Redacted] con superficie de 656.00 metros cuadrados, con frente a la [Redacted]

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. - La peticionaria adjunta a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por la C. REBECA MARTÍNEZ GARZA, en carácter de propietaria y el C. Set Noé Sortibrán Cárdenas (gestor).
2. Copia simple de la Escritura Pública número 1,409-mil cuatrocientos nueve, de fecha 06-seis de septiembre de 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Mariano Gerardo Morales González, Titular de la Notaría Pública número 90-noventa, con ejercicio en la Demarcación correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, relativa a la ADJUDICACIÓN de los bienes de la Sucesión Testamentaria del señor Eutimio Martínez Cisneros, mediante la cual, a las C. C. REBECA MARTÍNEZ GARZA y ESTHER MARTÍNEZ GARZA, se les adjudica la propiedad de diversos predios, entre ellos, el identificado con el número de expediente catastral [Redacted] inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [Redacted]
3. Copia simple de Escritura Pública número 76-setenta y seis, de fecha 19-diecinueve de septiembre de 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado J. Roberto Hinojosa Barragán, Notario Público Suplente adscrito a la Notaría Pública número 1-uno, de la cual es Titular el Licenciado Roberto Hinojosa Elizondo, con ejercicio en la

Primera Demarcación Notarial que corresponde al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; que en la parte concerniente al **CONTRATO DE PERMUTA DE DERECHOS DE COPROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES**, en el que participan las C. C. **REBECA MARTÍNEZ GARZA** y **ESTHER MARTÍNEZ GARZA**, se consolida el 100%-cien por ciento de la propiedad de los inmuebles de manera particular a las interesadas, y entre los predios permutados a favor de la C. **REBECA MARTÍNEZ GARZA**, se encuentra el identificado con el número de expediente catastral **2** inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el **3**

4. Copia simple de **Acta Fuera de Protocolo número 145/9475/2023** de fecha 15-quince de noviembre de 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Arnoldo Francisco Saenz Galván, Notario Público Titular número 145-ciento cuarenta y cinco, con ejercicio en el Estado de Nuevo León, relativa a la formalización del Acta de **RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS Y SUPERFICIES** respecto del predio identificado con el número de expediente catastral **2** que arroja una superficie total de **1.730.98 metros cuadrados**; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el **3**
5. Original del **Certificado de libertad de gravamen** del predio identificado con el número de expediente catastral **2** autorizado en fecha 24-veinticuatro de octubre del año 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28514835, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la C. **REBECA MARTÍNEZ GARZA**, bajo el **3** en los que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que los predios en cuestión se encuentren gravados con hipoteca, fianza, embargo ni de algún otro modo.
6. Copia simple de la **Escritura Pública número 2,269**-dos mil doscientos sesenta y nueve, de fecha 10-diez de marzo de 2025-dos mil veinticinco, pasada ante la fe del Licenciado Roberto Hinojosa Elizondo, Titular de la Notaría Pública número 1-uno, con ejercicio en la Demarcación Notarial que corresponde al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al **CONTRATO DE DONACIÓN GRATUITA DE BIEN INMUEBLE**, mediante el cual, la C. **REBECA MARTÍNEZ GARZA** adquiere la propiedad del predio identificado con el número de expediente catastral **2** inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el **3**
7. Original del **Certificado de libertad de gravamen** del predio identificado con el número de expediente catastral **2** autorizado en fecha 23-veintitrés de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28451708, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la C. **REBECA MARTÍNEZ GARZA**, bajo el **3** en los que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que los predios en cuestión se encuentren gravados con hipoteca, fianza, embargo ni de algún otro modo.
8. Copia de los alineamientos viales de los predios objeto del trámite que nos ocupa, relativo a los expedientes administrativos **PT-ALVI No. 000272/23** y **PT-ALVI No. 000473/23**, de fechas 05-cinco de junio y 04-cuatro de agosto, ambos del 2023-dos mil veintitrés.
9. Copia simple de los recibos de pago del impuesto predial emitidos por Tesorería Municipal de Monterrey, de **Folios 459R-15226** y **459R-15759**, de fecha 09-nueve y 10-diez de enero del 2025-dos mil veinticinco, respecto del pago de los 06-seis bimestres del año 2025, de los expedientes catastrales: **2** respectivamente, con lo cual acredita que se encuentran al corriente de pago de impuesto predial al ingreso del trámite que nos ocupa.



10. Plano que contiene el proyecto de fusión-subdivisión cuya autorización solicitan, respecto de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] 2 de acuerdo a lo señalado en el numeral VI del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
11. 06-seis fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
12. Escrito de fecha 03-tres de octubre de 2025-dos mil veinticinco, firmado por la C. "REBECA GARZA MARTÍNEZ" (SIC) en carácter de propietaria, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: "...me permito informarle que se está realizando dicho trámite con el afán de poder asignar las propiedades a sus dueños correspondientes y por así convenir a nuestros intereses".
13. Carta Poder original de fecha 03-tres de octubre del 2025-dos mil veinticinco, otorgada por la C. REBECA MARTÍNEZ DE LA GARZA, en carácter de propietaria, a favor del C. SET NOÉ SORTIBRÁN CÁRDENAS, fungiendo como testigos los [REDACTED] 4 anexando copia simple de las identificaciones oficiales de cada uno de ellos.
 - a. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Rebeca Martínez Garza con número [REDACTED] 5 (Propietaria).
 - b. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Set Noé Sortibrán Cárdenas con número [REDACTED] 5 (Gestor).
 - c. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del [REDACTED] 4 con número [REDACTED] 5 (Testigo).
 - d. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la [REDACTED] 4 con número [REDACTED] 5 (Testigo).
14. Deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizada la fusión-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, 229, 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 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. Los predios en cuestión por su ubicación pertenecen al Centro Metropolitano de la ciudad, que, de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo 4 fracción XVI, define de la siguiente manera: "También llamada Zona Centro, es la zona delimitada al norte por la [REDACTED] 3

Se considerará como parte del Centro Metropolitano a los inmuebles o predios ubicados en ambas aceras de las avenidas que lo delimitan.", 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 de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, es decir que 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, los predios en cuestión se encuentran ubicado en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro, ubicados en el Plano de Densidades en una zona determinada como Densidad Alta tipo D-12 de hasta 150 viviendas por hectárea, de conformidad con el cuadro No. 21 de Densidades y Lineamientos Urbanísticos del Plan antes citado, y el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

V. En el caso que nos ocupa, solicitan la fusión de 02-dos predios para formar un polígono, el cual se subdivide en 04-cuatro lotes, proyecto que se describe en el numeral VI del presente apartado de Considerandos, resultando aplicable lo dispuesto por los artículos 229 y 230, fracciones I y II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establecen lo siguiente: "**Artículo 229.** La fusión es la unión en un solo lote de dos o más predios colindantes." "**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;"

VI. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Fusión** de los predios identificados con los números de expediente catastral **2** con superficie de **1,730.98 metros cuadrados** y **2** con superficie de **656.00 metros cuadrados**, para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **2,386.98 metros cuadrados**, el cual será **subdividido** en **04-cuatro lotes** para quedar como sigue: **LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **207.86 metros cuadrados** con frente a la **1**, **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **999.89 metros cuadrados** con frente a la **1**, **LOTE RESULTANTE 3** con una superficie de **256.26 metros cuadrados** con frente a la **1** y **LOTE RESULTANTE 4** con una superficie de **922.97 metros cuadrados** con frente a la **1** y como se indica en el Considerando IV, se ubica en el Plano de Densidades en una zona determinada como **Densidad Alta D-12** en donde se permiten hasta 150 viviendas por hectárea, de conformidad con el cuadro No. 21 de Densidades y Lineamientos Urbanísticos, del Plan antes citado, y el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis para el predio a subdividir con área total de **2,386.98 metros cuadrados**, tenemos que, si para 1-una hectárea que equivale a 10,000 metros cuadrados, se permiten 150 viviendas máximo, para **2,386.98 metros cuadrados** lo equivale a **0.238698** hectáreas, nos resultan permitidas **35.80** viviendas (resultante de **150 viv. x 0.238698 ha**) por lo que resulta **FACTIBLE** la subdivisión para **04-cuatro** lotes requeridos.

VII. 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 fusión de los 02-dos predios para formar 1-un polígono, que posteriormente se subdivide, resultan 04-cuatro lotes los cuales presentan frente a una vía pública, por lo que se cumple con la referida normatividad.

VIII. Que en el presente caso, la solicitud de **Fusión- Subdivisión** cumple con los requisitos mínimos que señalan los artículos 229, 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 fusión-subdivisión de los lotes en cuestión, de la forma indicada en el numeral VI 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 Fusión** de los predios identificados con los números de expediente catastral [redacted] ² con superficie de **1,730.98 metros cuadrados** y [redacted] ² con superficie de **656.00 metros cuadrados**, para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **2,386.98 metros cuadrados**, el cual se **SUBDIVIDE** en **04-cuatro lotes** para quedar como sigue: **LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **207.86 metros cuadrados** con frente a la [redacted] ¹ **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **999.89 metros cuadrados** con frente a las [redacted] ¹ **LOTE RESULTANTE 3** con una superficie de **256.26 metros cuadrados** con frente a la [redacted] ¹ **y LOTE RESULTANTE 4** con una superficie de **922.97 metros cuadrados** con frente a la [redacted] ¹

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 las resoluciones de los alineamientos viales con fechas 05-cinco de junio y 04-cuatro de agosto, ambos del 2023-dos mil veintitrés, relativas a los expedientes administrativos **PT-ALVI No. 000272/23 y PT-ALVI No. 000473/23**, **no** se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de las Vías Públicas con las que colindan los lotes resultantes, por lo que deberá respetar el siguiente alineamiento: Para las [redacted] ¹ respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras, y en la esquina formada por la intersección de las [redacted] ¹ deberá respetar ochavo de acuerdo a escrituras.

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



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



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/KGQR/BASH

Siendo las 11:01 AM horas del día 23-VEINTITRES del mes de FEBRERO del año 2026-DOS MIL VEINTISEIS, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. SET NOE SORTIBRAN CARDENAS, 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:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: AARÓN DAVID HERRERA SOTO

NOMBRE: Set Noe Sortibrán Cardenas


FIRMA: [Firma]

FIRMA: [Firma]

No. DE GAFETE 213208

IDENTIFICACIÓN 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

| CLASIFICACIÓN PARCIAL | | |
|--|--|--|
| INFORMACIÓN CONFIDENCIAL | Expediente | S-102-2025 |
| | 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. | |