



**INSTRUCTIVO**

**A LA C. MÓNICA GONZALEZ LOZANO**

[Redacted] 1

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-103/2025 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. -----

**VISTO.** - El expediente administrativo No. S-103/2025, formado con motivo de la solicitud de fecha 07-siete de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco, presentada por la C. MÓNICA GONZALEZ LOZANO, en carácter de propietaria; respecto de la Fusión de los predios identificados con los números de expediente catastral [Redacted] 2 con superficie de 180.00 metros cuadrados; y [Redacted] 2 con superficie de 180.00 metros cuadrados, predios con frente a la [Redacted] 1

**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 la C. MÓNICA GONZALEZ LOZANO, en carácter de propietaria y el C. Jose Luis Sánchez Molina en carácter de gestor.
2. Copia simple de la **Escritura Pública número 748**-setecientos cuarenta y ocho, de fecha 19-diecinueve de mayo del año 1998-mil novecientos noventa y ocho, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 113-ciento trece, con ejercicio en el municipio de San Pedro Garza García, relativo al **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLES EN EJECUCIÓN PARCIAL DE FIDEICOMISO**, que otorga por una parte "Banco del Atlantico" sociedad anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero GBM-Atlantico, Sociedad Anónima de Capital Variable División Fiduciaria a quien en lo sucesivo se le denominará como "EL FIDUCIARIO", representado en este acto por sus delegados Fiduciarios los señores Licenciados Julian Candanoza Sosa y Horacio Jonatan Tijerina Hernández; por una segunda parte la señora Mónica Gonzalez Lozano, a quien en lo sucesivo se le denominara como "LA COMPRADORA" Y "FIDEICOMISARIA EN PRIMER LUGAR", Acto jurídico en el cual comparecen también, la sociedad denominada "Banco Nacional de México, Sociedad Anónima,

Integrante del Grupo Financiero Banamex Accival, Sociedad Anónima de Capital Variable en su carácter de "FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR", representado en este acto por sus apoderados los señores Licenciados Ricardo Naranjo López y Eduardo Malvido Hernández; así como "Maple Urbanizadora", Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de "FIDEICOMISARIO EN TERCER LUGAR" y "PROMOTOR", representada en este acto por su Apoderado el señor Don David Guzman Barbosa; Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Primer Distrito. baio el [REDACTED] 3

3. Original del **Certificado de libertad de gravámenes** de los predios identificados con los números de expedientes catastrales [REDACTED] 2 [REDACTED] ambos con una superficie de **180.00 metros cuadrados**, autorizado en fecha 14-catorce de agosto del año 2025-dos mil veinticinco. baio el folio 28386584. cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la parte interesada, registrada baio 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.
4. Copia simple de las resoluciones de los alineamientos viales de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] ambos de fecha 28-veintiocho de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, objeto del trámite de fusión que nos ocupa, relativos a los expedientes administrativos **PT-ALVI-000086/25 Y PT-ALVI-000087/25** respectivamente.
5. Plano que contiene el proyecto de fusión cuya autorización solicitan, respecto de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] de acuerdo a lo señalado en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
6. Copia simple de los recibos de pago del impuesto predial emitidos por Tesorería Municipal de Monterrey, bajo los folios **411B-848 y 411B-849**, ambos con sellos de fecha 09-nueve de enero del año 2025-dos mil veinticinco, respecto del pago de los 06-seis bimestres del año 2025, de los expedientes catastrales [REDACTED] 2 con lo cual acreditan que se encuentran al corriente de pago de impuesto predial.
7. 08-ocho fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
8. Carta Poder original de fecha 23-veintitrés de octubre del año 2025-dos mil veinticinco, otorgada por la C. **Mónica Gonzalez Lozano**, propietaria de los predios anteriormente mencionados, a favor del C. Jose Luis Sánchez Molina (apoderado), fungiendo como testigos, los [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. Mónica Gonzalez Lozano con número [REDACTED] 5 [REDACTED] (Propietaria)
  - b. Presenta copia de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. Jose Luis Sánchez Molina con número [REDACTED] 5 [REDACTED] (Gestor)
  - c. Presenta copia de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del [REDACTED] 4 [REDACTED] con número [REDACTED] 5 [REDACTED] (Testigo)



- d. Presenta copia de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del [REDACTED] 5 con número [REDACTED] 4 (Testigo)
9. Escrito de fecha 22-veintidós de octubre del año 2025-dos mil veinticinco, firmado por la C. **Mónica González Lozano**, propietaria de los inmuebles anteriormente referidos, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: *"...Por este conducto manifiesto haio protesta de decir verdad. aue en mi carácter de propietario del inmueble ubicado en la [REDACTED] 1 con una superficie de 180.00 m2 y expediente catastral [REDACTED] 2 con superficie de 180.00 m2, el motivo del presente trámite de fusión de los 2 terrenos es porque tengo un proyecto arquitectónico a construir en estos inmuebles..."*
10. 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 [REDACTED] 1 ubicado en el Plano de Densidades en una zona determinada como Densidad Media tipo D-06 de hasta 56 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.

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 expediente catastral [REDACTED] con superficie de **180.00 metros cuadrados** y [REDACTED] con superficie de **180.00 metros cuadrados**; se fusionaran para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **360.00 metros cuadrados**, con frente a la [REDACTED]

VI. Que, en el presente caso, 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 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 expediente catastral [REDACTED] con una superficie de **180.00 metros cuadrados** y [REDACTED] con una superficie de **180.00 metros cuadrados**; para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **360.00 metros cuadrados**, con frente a la [REDACTED]

**SEGUNDO:** De acuerdo a las resoluciones de alineamiento vial, ambas de fecha 28-veintiocho de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, bajo los expedientes administrativos **PT-ALVI 000086/25 y PT-ALVI 000087/25**, **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 [REDACTED] se deberán respetar los límites de propiedad de acuerdo a las escrituras; deberá respetar la banqueta existente ubicada sobre la [REDACTED]

**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 Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

**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/BRGC/KGQR/AIRC

Siendo las 12:35 horas del día 23 del mes de Febrero del año 2026, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. José Luis Sánchez Molina en su carácter de 5 del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con 5 Doy fe.


EL C. NOTIFICADOR:  
NOMBRE: Rubén Steven García Hernández  
FIRMA: [Handwritten Signature]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:  
NOMBRE: José Luis Sánchez Molina  
FIRMA: [Handwritten Signature]

No. DE GAFETE 214596

IDENTIFICACIÓN 5

**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

<b>CLASIFICACIÓN PARCIAL</b>		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	S-103-2025
	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	<del> </del>
	Periodo de Reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	<del> </del>
	Ampliación del periodo de reserva	<del> </del>
	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	<del> </del>
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.	