



INSTRUCTIVO

A LOS C.C. [redacted]  
DOMICILIO: [redacted]  
PRESENTE: 2

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 19-diecinueve días del mes de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro. -----

**PRIMERO: VISTO.** - El expediente administrativo No. S-077/2024, formado con motivo del escrito presentado el 29-veintinueve de julio del 2024-dos mil veinticuatro por los C.C. [redacted] respecto de la **Fusión en 01-un lote** del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] con una superficie de 264.746 m2 y del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] con una superficie de 250.206 m2, se fusionarán para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de 514.952 m2; predio con frente a las [redacted]

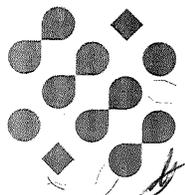
RESULTANDO

**PRIMERO.-** El solicitante en fecha 29-veintinueve de julio del 2024-dos mil veinticuatro, presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la **Fusión en un (01) lote**, del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] con una superficie de 264.746 m2 y del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] con una superficie de 250.206 m2, se fusionarán para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de 514.952 m2; predio con frente a las [redacted]

[redacted] 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-077/2024.

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

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por los [redacted] de fecha 29-veintinueve de Julio de 2024-dos mil veinticuatro.
2. Copia de poder simple en donde los C.C. [redacted] otorgan el poder a Rosa Isela González Ruíz, siendo esta segunda apoderada del presente trámite.
3. Copia simple de la credencial de elector de [redacted] Rosa Isela González Ruíz, [redacted]
4. Plano del proyecto, del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] con una superficie de 264.746 m2 y del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] con una superficie de 250.206 m2, se fusionarán para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de 514.952 m2; predio con frente a las [redacted] solicitud que fue presentada ante la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León
5. Títulos que acrediten las propiedades:
  - Copia simple de escritura pública 46,728-cuarenta y seis mil setecientos veintiocho, de fecha 10-diez de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, pasada ante la fe del Lic. Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Titular Número 19, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo al contrato de Compraventa de Bien Inmueble. Lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número [redacted]



Asunto: Fusión

- Copia simple de escritura pública 46,729-cuarenta y seis mil setecientos veintinueve, de fecha 10-diez de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, pasada ante la fe del Lic. Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Titular Número 19, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en el municipio de Monterrey, relativo al Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado. Lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 4
  - Copia simple de escritura pública 1,584-mil quinientos ochenta y cuatro, de fecha 29-veintinueve de agosto de 2022-dos mil veintidós, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, pasada ante la fe del Lic. André Alfonso Rodríguez Mercado, Notario Público Titular Número 149, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo al Contrato de Compraventa de Inmueble. Lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 4
  - Copia simple de escritura pública 1,585-mil quinientos ochenta y cinco, de fecha 29-veintinueve de agosto de 2022-dos mil veintidós, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, pasada ante la fe del Lic. Andrés Alfonso Rodríguez Mercado, Notario Público Titular Número 149, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo al Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado. Lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]
6. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio objeto del trámite que nos ocupa, expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, en fecha 15-quince de julio de 2024-dos mil veinticuatro, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de Jesús Siller Dávila y Luisa Elena Rodríguez Rodríguez, bajo el [REDACTED] 4, se encuentra hipotecado el [REDACTED] a favor de Banco Regional, S.A., I.B.M., Banregio Grupo Financiero.
  7. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio objeto del trámite que nos ocupa, expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, en fecha 15-quince de julio de 2024-dos mil veinticuatro, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de [REDACTED] 1, bajo el [REDACTED] 4, se encuentra en Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado sobre e [REDACTED] a favor de Banco Regional S.A. DE I.B.M.
  8. Conforme a los alineamientos viales emitidos por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha 27-veintisiete de mayo de 2024-dos mil veinticuatro, bajo los expedientes PT-ALVI 000346/24 y PT-ALVI 000347/24, se indicaron que se deberán de respetar el siguiente alineamiento: Para las calles Montaña y Monte, respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación de los alineamientos de tramo Vía Pública con la que colinda el Predio.
  9. Escrito motivo el cual el promovente anexó en fecha 29-veintinueve de julio 2024-dos mil veinticuatro, vinculado al expediente, manifestando lo siguiente: "...YA QUE SE REALIZARÁ TERMINANDO ESTE TRÁMITE DE FUSIÓN, EL TRÁMITE DE CONSTRUCCIÓN DE OBRA NUEVA DE CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR...".
  10. 26-veintiseis fotografías donde muestran la situación actual del predio referido.
  11. Copia simple del recibo de pago con número de folio 377A-4368, de fecha 03-tres de mayo de 2024-dos mil veinticuatro, con lo cual acredita que el predio materia de éste trámite, se encuentra al corriente con el pago del impuesto predial.
  12. Copia simple del recibo de pago con número de folio 377A-4369, de fecha 03-tres de mayo de 2024-dos mil veinticuatro, con lo cual acredita que el predio en materia de éste trámite, se encuentra al corriente con el pago del impuesto predial.

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; 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, 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. 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.

IV. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios en cuestión se encuentran ubicados en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente. Los lotes objetos del trámite de fusión, están ubicados según el Plano de Densidades D-6 Densidad Media 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.

V. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la Fusión en 01-un lote del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] con una superficie de 264.746 m2 y del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] con una superficie de 250.206 m2. se fusionarán para formar un LOTE FUSIONADO con una superficie de 514.952 m2; predio con frente a las [redacted] solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León

VI. Que obra agregado al presente expediente, copia de 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 por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, relativos a este trámite.

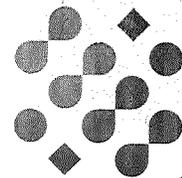
VII. Que en el presente caso, se ajusta a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 en lo relativo a la densidad y/o a la superficie del terreno y alineamientos viales previstos, por lo que se actualiza lo dispuesto por el artículo 229 de la Ley de Asentamientos 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 V del presente apartado de Considerandos.

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

ACUERDA

PRIMERO: En los términos anteriores se Aprueba la Fusión del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] con una superficie de 264.746 m2 (doscientos sesenta y cuatro metros setecientos cuarenta y seis milímetros cuadrados) y del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] con una superficie de 250.206 m2 (doscientos cincuenta metros doscientos seis milímetros cuadrados), se fusionarán para formar un LOTE FUSIONADO con una superficie de 514.952 m2 (quinientos catorce metros novecientos cincuenta y dos milímetros cuadrados); predio con frente a las [redacted] solicitud que fue presentada ante la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León

SEGUNDO: Conforme a los alineamientos viales emitidos por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha 27-veintisiete de mayo de 2024-dos mil veinticuatro, bajo los expedientes PT-ALVI 000346/24 y PT-ALVI 000347/24, se indicaron que se deberán de respetar



Asunto: Fusión

el siguiente alineamiento: Para la [redacted] 2 respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación de los alineamientos de tramo Vía Pública con la que colinda el Predio.

**TERCERO:** 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."  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.

**CUARTO:** 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.

**QUINTO:** Notifíquese personalmente por conducto del 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, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente o por correo certificado con acuse de recibo. Así lo acuerda y firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. -----

**MTRA. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ CASTRO**  
**LA C. SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE**  
**DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**

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

Arq. Vanessa Vida Steele Salinas  
Directora General para un Desarrollo Integrado,  
Compacto y Eficiente

TVNB/brgc/mgr/dingm

Siendo las  11:40  horas del día  23-veintitres  del mes de  Septiembre  del año  2024-dos mil veinticuatro  compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C.  [redacted] 1 , 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:**  Arq. María Guadalupe Rojas Ramos

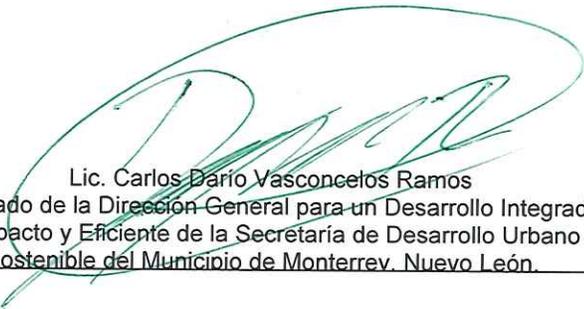
**FIRMA:**  [redacted]

**LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILENCIA:**

**NOMBRE:**  [redacted] 1

**FIRMA:**  [redacted] 6

**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

<b>CLASIFICACIÓN PARCIAL</b>		
<b>INFORMACION CONFIDENCIAL</b>	Expediente	S-077-24
	Fecha de Clasificación	28 de Febrero 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	<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, 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
	Número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 02-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	<del> </del>
Confidencial	Página 1: 1. Nombre, 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral, 4. Número de inscripción. Página 2: 1. Nombre, 2. Domicilio, 4. Número de inscripción. Página 3: 2. Domicilio, 3. Expediente Catastral. Página 4: 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.	