



INSTRUCTIVO

A LOS C. C. RODOLPHE CHARLES-HUGO JACQUES MICHEL VANESSE
Y ANA ISABEL QUINTANILLA ALCALÁ

1

Presentes. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-003/2025 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 02-dos días del mes de mayo del 2025-dos mil veinticinco. -----

V I S T O . - El expediente administrativo No. S-003/2025, formado con motivo de la solicitud de fecha 07-siete de enero del 2025-dos mil veinticinco, presentada por los C. C. RODOLPHE CHARLES-HUGO JACQUES MICHEL VANESSE y ANA ISABEL QUINTANILLA ALCALÁ, en carácter de propietarios; respecto de la Fusión de los predios identificados con los números de expediente catastral 2 con superficie de 640.23 metros cuadrados, 2 con superficie de 640.00 metros cuadrados y 2 con superficie de 640.00 metros cuadrados. con frente a la 1

y

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

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por los C. C. RODOLPHE CHARLES-HUGO JACQUES MICHEL VANESSE y ANA ISABEL QUINTANILLA ALCALÁ, en carácter de propietarios y el 4 (gestor).
2. Copia simple de la Escritura Pública número 35,534-treinta y cinco mil quinientos treinta y cuatro, de fecha 15-quince de agosto de 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, titular de la Notaría Pública número 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al Contrato de Compraventa de Inmuebles en Abonos y con Reserva de Propiedad; mediante el cual, los C. C. Rodolphe Charles-Hugo Jacques Michel Vanesse y Ana Isabel Quintanilla Alcalá, adquirieron la propiedad de los predios identificados con los números de expediente catastral 2 inscrita en el Instituto Registral y Catastral del

Estado, bajo el

3

3. Copia simple del escrito dirigido al Primer Registrador Público de la Propiedad y del Comercio, mediante el cual se solicita **CANCELAR** la inscripción de la Reserva de Propiedad establecida en la Escritura Pública número 35,534-treinta y cinco mil quinientos treinta y cuatro, de fecha 15-quinze de agosto de 2022-dos mil veintidós, con datos de registro bajo el 3 toda vez que ha sido liquidado en su totalidad el predio de venta pactado en dicho instrumento; escrito que fuera ratificado en fecha 14-catorce de diciembre del 2022-dos mil veintidós ante el Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público número 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, según consta en el **Acta Fuera de Protocolo número 113/264408/22**; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el 3
4. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral 2 autorizado en fecha 29-veintinueve de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, bajo el folio 27620392/2024, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de **C. C. Rodolphe Charles-Hugo Jacques Michel Vanesse y Ana Isabel Quintanilla Alcalá**, bajo el 3 en el que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.
5. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral 2 autorizado en fecha 29-veintinueve de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, bajo el folio 27620391/2024, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de **C. C. Rodolphe Charles-Hugo Jacques Michel Vanesse y Ana Isabel Quintanilla Alcalá**, bajo el 3 en el que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.
6. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral 2 autorizado en fecha 29-veintinueve de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, bajo el folio 27620394/2024, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de **C. C. Rodolphe Charles-Hugo Jacques Michel Vanesse y Ana Isabel Quintanilla Alcalá**, bajo el 3 en el que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.
7. Copia simple de las resoluciones de los alineamientos viales de los predios identificados con los números de expediente catastral 2 objeto del trámite de fusión que nos ocupa, todos de fecha 03-tres de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, relativos



a los expedientes administrativos **PT-ALVI-000607/24, PT-ALVI-000608/24 y PT-ALVI-000609/24**, respectivamente.

8. 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.
9. Reportes de Cuenta de Predial emitidos por la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Tesorería Municipal de Monterrey, de fecha 07-siete de enero del 2025-dos mil veinticinco, en cuyos apartados de detalles de pagos, se indican que en fecha 06-veintinueve de enero del año en curso, se realizó el pago de los 06-seis bimestres del año 2025-dos mil veinticinco, con recibos LINEA-359812, LINEA-359777 y LINEA-359781, de los expedientes catastrales: [REDACTED] ², **respectivamente**, con lo cual acreditan que se encuentran al corriente de pago de impuesto predial
10. 14-catorce fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
11. Carta Poder original de fecha 26-veintiséis de septiembre del 2024-dos mil veinticuatro, otorgada por los **C. C. Rodolphe Charles-Hugo Jacques Michel Vanesse y Ana Isabel Quintanilla Alcalá** (propietarios), a favor del C. Iuan José Rodríguez Marín, fungiendo como testigos las [REDACTED] ⁴ anexando copia simple de las identificaciones oficiales de cada uno de ellos.
 - a. Presenta copia simple de la Forma Migratoria de Residente Permanente con Número Único de Extranjero [REDACTED] ⁵ expedido en fecha 12-doce de marzo de 2024-dos mil veinticuatro, por el Instituto Nacional de Migración, de la Secretaría de Gobernación de los Estados Unidos Mexicanos, Delegación Federal en Nuevo León; del C. Rodolphe Charles-Hugo Jacques Michel Vanesse (Propietario)
 - b. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Ana Isabel Quintanilla Alcalá, con número [REDACTED] ⁶ (Propietaria).
 - c. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. [REDACTED] ⁴ con número [REDACTED] ⁶ (Gestor).
 - d. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la [REDACTED] ⁴ con número [REDACTED] ⁶ (Testigo).
 - e. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la [REDACTED] ⁴ con número [REDACTED] ⁶ (Testigo).
12. Escrito de fecha 26-veintiséis de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, firmado por los C. C. **Rodolphe Charles-Hugo Jacques Michel Vanesse y Ana Isabel Quintanilla Alcalá** (propietarios), explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: *"...para realizar a futuro, proyectos de remodelación y modificaciones a las construcciones existentes."*
13. 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, L y LII, 101 fracciones IV, XII y XIV, 102 fracciones II y XVI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; 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.

II. Que los promoventes cumplen 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, el predio en cuestión se encuentra ubicado en la Delegación Poniente, Distrito Urbano San Jerónimo, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Baja tipo D-4 de hasta 33 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 **2** con superficie de **640.23 metros cuadrados**, **2** con superficie de **640.00 metros cuadrados** y **2** con superficie de **640.00 metros cuadrados**, se fusionarán para formar un **LOTE FUSIONADO con superficie total de 1,920.23 metros cuadrados**, con frente a la **1**

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] 2 con superficie de **640.23 metros cuadrados**, [REDACTED] 2 con superficie de **640.00 metros cuadrados** y [REDACTED] 2 con superficie de **640.00 metros cuadrados**, se **fusionarán para formar un LOTE FUSIONADO con superficie total de 1.920.23 metros cuadrados**, con frente a la [REDACTED] 1

SEGUNDO: De acuerdo a las resoluciones de alineamiento vial, todas de fecha 03-tres de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, relativas a los expedientes administrativos **PT-ALVI-000607/24, PT-ALVI-000608/24 y PT-ALVI-000609/24**, **no** se prevé la modificación de los lineamientos de tramos de las vías públicas con las que colinda el predio resultante, por lo que para la [REDACTED] 1 deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras, y ochavo de acuerdo a 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 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

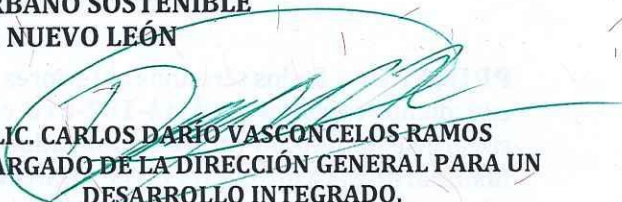
**SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE**
Oficina del Secretario

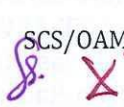

ING. FERNANDO GUTIÉRREZ MORENO
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN



**Gobierno
de Monterrey**
2024 - 2027

**DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE**
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible


LIC. CARLOS DARIO VASCONCELOS RAMOS
**ENCARGADO DE LA DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE
DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DE MUNICIPIO
DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**

SCS/OAMM/gsp/dav/bash


Siendo las 12:38 PM horas del día 08-OCHO del mes de JULIO del año 2025, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [REDACTED] ⁴, en su carácter de GESTOR del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [REDACTED] ⁶, Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: DAVID ISAIAS RAMIREZ VELAZQUEZ

NOMBRE: [REDACTED] ⁴

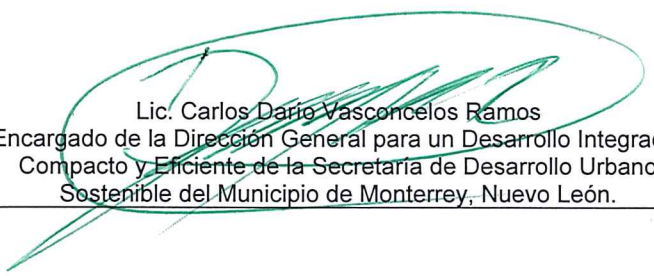
FIRMA: 

FIRMA: [REDACTED] ⁷

No. DE GAFETE 241375

IDENTIFICACIÓN [REDACTED] ⁶

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-003/2025
	Fecha de Clasificación	24 de septiembre 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 6°, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo 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	Acta 09-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Número de inscripción, 4. Nombre, 5.Número de Pasaporte, 6. Número de OCR (Credencial de Elector), 7. Firma autógrafa.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Dario 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.