



**INSTRUCTIVO**

**A LOS C. C. CARLOS TIJERINA CANTÚ Y RUTH MAVILIA ALMAGUER VÁZQUEZ**

[Redacted] 1

Presentes, -

**Dentro del Expediente Administrativo número S-004/2025 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 13-trece días del mes de agosto del 2025-dos mil veinticinco. -----**

**V I S T O . -** El expediente administrativo No. S-004/2025, formado con motivo de la solicitud de fecha 08-ocho de enero del 2025-dos mil veinticinco, presentada por los **C. C. CARLOS TIJERINA CANTÚ y RUTH MAVILIA ALMAGUER VÁZQUEZ**, en carácter de Propietarios, respecto de la **Fusión** de los predios identificados con los números de expediente catastral [Redacted] 2 con superficie de **1,376.08 metros cuadrados y (70) 15-005-004** con superficie de **210.00 metros cuadrados**, con frente a las [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. -** Los peticionarios adjuntaron a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por los **C. C. CARLOS TIJERINA CANTU y MAVILIA ALMAGUER VAZQUEZ (SIC)**, en carácter de Propietarios y el [Redacted] 3 gestor).
2. Copia simple de la Escritura Pública número 6,192-seis mil ciento noventa y dos, de fecha 09-nueve de junio de 1995-mil novecientos noventa y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Rousseau Garza, Titular de la Notaría Pública número 74-setenta y cuatro, con ejercicio en el Municipio de Guadalupe, Nuevo León, relativa al Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble, mediante el cual, el C. Carlos Tijerina Cantú adquirió la propiedad de 2-dos predios entonces identificados con el número de expediente catastral [Redacted] 2 inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo el [Redacted] 4
3. Copia simple de la Escritura Pública número 6,532-seis mil quinientos treinta y dos, de fecha 20-veinte de marzo de 1996-mil novecientos noventa y seis, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Rousseau Garza, Titular de la Notaría Pública número 74-setenta y cuatro, con ejercicio en el Municipio de Guadalupe, Nuevo León, relativo al Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble, mediante el cual, el C. Carlos Tijerina

Cantú adquirió la propiedad del predio entonces identificado con el número de expediente catastral 2 [REDACTED] inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y de Comercio, bajo el [REDACTED] 4

4. Copia simple de la Escritura Pública número 12,365-doce mil trescientos sesenta y cinco, de fecha 26-veintiséis de septiembre de 2000-dos mil, pasada ante la fe del Licenciado Luis Manautou González, Titular de la Notaría Pública número 35-treinta y cinco, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, relativo al Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble, mediante el cual, los C. C. Carlos Tijerina Cantú y Ruth Mavilia Almaguer Vázquez de Tijerina, adquirieron la propiedad del predio entonces identificado con el número de expediente catastral 2 [REDACTED] inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y de Comercio, bajo el [REDACTED] 4
5. Copia simple de la Escritura Pública número 12,179-doce mil ciento setenta y nueve, de fecha 16-dieciséis de noviembre de 2005-dos mil cinco, pasada ante la fe del Licenciado Arnulfo Gerardo Flores Villarreal, Titular de la Notaría Pública número 44-cuarenta y cuatro, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo al Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble, mediante el cual, los C. C. Carlos Tijerina Cantú y Ruth Mavilia Almaguer Vázquez, adquirieron la propiedad del predio entonces identificado con el número de expediente catastral 2 [REDACTED] inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y de Comercio, bajo el Número [REDACTED] 4
6. Copia simple del escrito dirigido al Primer Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Primer Distrito Registral, mediante el cual, los C. C. Carlos Tijerina Cantú y Ruth Mavilia Almaguer Vázquez, solicitan la inscripción de la FUSIÓN autorizada en fecha 10-diez de marzo del 2006-dos mil seis, por la entonces denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio, de la cual resultó el "Lote 1 con superficie de: 1,376.08 metros cuadrados...", al cual le fuera asignado el número de expediente catastral 2 [REDACTED] por la Dirección de Catastro, en fecha 03-tres de mayo del 2006-dos mil seis; escrito que fuera ratificado en fecha 24-veinticuatro de mayo de 2006-dos mil seis, ante el Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Titular de la Notaría Pública Número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, según consta en el Acta Fuera de Protocolo número 87,345-ochenta y siete mil trescientos cuarenta y cinco; inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad y de Comercio, bajo el [REDACTED] 4
7. Copia simple de la Escritura Pública número 12,573-doce mil quinientos setenta y tres, de fecha 24-veinticuatro de junio de 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Efraín Vargas Güemes, Titular de la Notaría Pública número 35-treinta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo al Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble, mediante el cual, los C. C. Carlos Tijerina Cantú y Ruth Mavilia Almaguer Vázquez, adquirieron la propiedad del predio identificado con el número de expediente catastral 2 [REDACTED] inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 4
8. Copia simple del escrito dirigido al Primer Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Primer Distrito Registral, mediante el cual, los C. C. Carlos Tijerina Cantú y Ruth Mavilia Almaguer Vázquez,



solicitan se registre la RECTIFICACIÓN EN LAS MEDIDAS del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] escrito que fuera ratificado en fecha 11-once de julio de 2024-dos mil veinticuatro, ante el Licenciado Jaime Garza De la Garza, Titular de la Notaría Pública Número 43-cuarenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, según consta en Acta Fuera de Protocolo número 043/176.047/2024: inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León. bajo

- [REDACTED]
9. Original del Certificado de libertad de gravamen del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED], autorizado en fecha 29-veintinueve de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro, bajo el folio 27621389/2024, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de los C. C. **CARLOS TIJERINA CANTU Y RUTH MAVILIA ALMAGUER VAZQUEZ DE TIJERINA (también conocida como RUTH MAVILIA ALMAGUER VÁZQUEZ)**, bajo el [REDACTED] 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.
  10. Original del Certificado de libertad de gravamen del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED], autorizado en fecha 29-veintinueve de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro, bajo el folio 27621388/2024, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de los C. C. **CARLOS TIJERINA CANTU Y RUTH MAVILIA ALMAGUER VÁZQUEZ**, bajo el [REDACTED] 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.
  11. Copia simple de la resolución del alineamiento vial de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] objeto del trámite de fusión que nos ocupa, de fecha 22-veintidós de marzo del año 2022-dos mil veintidós, relativo al expediente administrativo PT-ALVI-000130/2022.
  12. Copia simple de la resolución del alineamiento vial del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] objeto del trámite de fusión que nos ocupa, de fecha 30-treinta de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, relativo al expediente administrativo PT-ALVI-000034/2024.
  13. Plano que contiene el proyecto de fusión cuya autorización solicitan respecto de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] de acuerdo a lo señalado en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
  14. Copias simples de los recibos de pago del impuesto predial emitidos por Tesorería Municipal de Monterrey, bajo los folios 389F-277 y 389F-276, ambos de fecha 06-seis de enero de 2025-dos mil veinticinco, respecto del pago de los 06-seis bimestres del año 2025, de los expedientes catastrales [REDACTED] respectivamente, con lo cual acreditan que se encuentran al corriente de pago de impuesto predial
  15. 08-ocho fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.

16. Carta Poder original de fecha 18-dieciocho de diciembre del 2024-dos mil veinticuatro, otorgada por los C. C. **Carlos Tijerina Cantú y Ruth Mavilia Almaguer Vázquez** (propietarios), a favor del **3** [redacted] [redacted] fungiendo como testigos lo: [redacted] [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. Carlos Tijerina Cantú, con número **5** [redacted] (Propietario)
- b. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Ruth Mavilia Almaguer Vázquez, con número [redacted] (Propietaria)
- c. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del **3** [redacted] Barrientos, con número **5** [redacted] (Gestor).
- d. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la **3** [redacted] Berlanga, con número [redacted] (Testigo).
- e. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del **3** [redacted] con número **5** [redacted] (Testigo).

17. Escrito de fecha 06-seis de enero de 2025-dos mil veinticinco, firmado por los C. C. **CARLOS TIJERINA CANTU Y RUTH MAVILIA ALMAGUER VAZQUEZ**, Propietarios, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiestan: "...la idea es fusionar para evitar pagar 2 prediales y que también quede registrado como una sola propiedad y de esta manera estar en orden en mi regularización..."

18. 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; 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 Sur, Distrito Urbano Garza Sada, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Alta tipo D-10 de hasta 105 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] 2 con superficie de 1,376.08 metros cuadrados y (70) 15-005-004 con superficie de 210.00 metros cuadrados se fusionarán para formar un LOTE FUSIONADO con superficie total de 1,586.08 metros cuadrados, con frente a las [REDACTED] 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 1,376.08 metros cuadrados y (70) 15-005-004 con superficie de 210.00 metros cuadrados. para formar un LOTE FUSIONADO con superficie total de 1,586.08 metros cuadrados. con frente a las [REDACTED] 1

**SEGUNDO:** De acuerdo a las resoluciones de alineamientos viales, en fecha 30-treinta de enero del año 2024-dos mil veinticuatro y 22-veintidós de marzo del año 2022-dos mil veintidós, relativas a los expedientes administrativos PT-ALVI-000034/24, y PT-ALVI-000130/22, SI se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de las Vías Públicas con las que colinda el predio resultante, por lo que para las [REDACTED] 1 [REDACTED] deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a las escrituras; para la [REDACTED] 1 [REDACTED] deberá respetar el paramento fijo del cordón (o proyección) de 39.00 mts del lado norte y respetar octavos mínimos de 3.00 x 3.00 mts en las esquinas.

**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/brgc/lacc/bash

Siendo las 12:36 horas del día 27-VEINTISIETE del mes de AGOSTO del año 2025-DOS MIL VEINTICINCO compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [REDACTED] en su carácter de GESTOR del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [REDACTED], Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: LUIS ANGELO CASTRO C.

NOMBRE: [REDACTED]

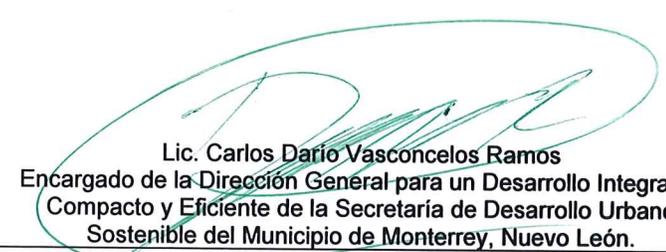
FIRMA: [Signature]

FIRMA: [REDACTED]

No. DE GAFETE 241376

IDENTIFICACIÓN [REDACTED]

**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

<b>CLASIFICACIÓN PARCIAL</b>		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	S-004/2025
	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	<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-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	<del> </del>
Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Número de inscripción, 5.Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Firma autógrafa.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 <b>Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos</b> 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.	