



Nº de Oficio: SDU/02179/2025
Expediente Nº S-011/2025
Asunto: Fusión

INSTRUCTIVO

AL C. ENRIQUE RAMIREZ MAYAGOITIA.

[Redacted] 1

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-011/2025 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 26-veintiséis días del mes de mayo del 2025-dos mil veinticinco-----

V I S T O . - El expediente administrativo No. S-011/2025, formado con motivo de la solicitud de fecha 17-diecisiete de febrero del 2025-dos mil veinticinco, presentada por el C. ENRIQUE RAMIREZ MAYAGOITIA, en su carácter de propietario; respecto de la Fusión de los predios identificados con los números de expediente catastral [Redacted] 2 con superficie de 143.98 metros cuadrados v [Redacted] 2 con superficie de 68.44 metros cuadrados, 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 adjuntó a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente firmada por el C. Enrique Ramírez Mayagoitia (propietario) y la [Redacted] 4 gestor).
2. Copia simple de Escritura pública número 35,267-treinta y cinco mil doscientos sesenta y siete, de fecha 22-veintidós de noviembre del año 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Lic. Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Titular de la Notaría Número 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado de Nuevo León, relativo al CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE a favor del C. Enrique Ramírez Mayagoitia sobre el inmueble identificado con el número de expediente catastral [Redacted] 2 con una superficie de 125.25 metros cuadrados. Lo anterior quedando inscrito ante el Instituto Registral v Catastral del Estado de Nuevo León. bajo el [Redacted] 3
3. Copia simple de Escritura pública número 35,268-treinta y cinco mil doscientos sesenta y ocho, de fecha 22-veintidós de noviembre del año 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Lic. Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo al CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE a favor del C. Enrique Ramírez Mayagoitia sobre el inmueble identificado con el número de expediente catastral [Redacted] 2 con una superficie de 68.44 metros cuadrados. Lo anterior quedando inscrito ante el Instituto Registral v Catastral del Estado de Nuevo León. bajo el [Redacted] 3
4. Copia simple de ACTA FUERA DE PROTOCOLO NÚMERO 145/11,500/2024, de fecha 22-veintidós de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Lic. Arnoldo Francisco Sáenz Galván, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número



145-ciento cuarenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, relativo a la **RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS Y SUPERFICIE** respecto al predio identificado con el número catastral [REDACTED] 2 con una superficie de **143.98 metros cuadrados**. Lo anterior quedando inscrito ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3

5. Original del Certificado de libertad de gravamen del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 autorizado en fecha 30-treinta de enero del año 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28048343/2025, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor del **C. Enrique Ramírez Mayagoitia**, bajo 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.
6. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 autorizado en fecha 16-dieciséis de enero del año 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28020430/2025, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de del **C. Enrique Ramírez Mayagoitia**, bajo el [REDACTED] 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 los 02-dos alineamientos viales de los predios objeto del trámite que nos ocupa, de fechas 23-veintitrés de enero del año 2024-dos mil veinticuatro y 31-treinta y uno de enero del año 2025-dos mil veinticinco, relativos a los expedientes administrativos **PT-ALVI 000023/24 y PT-ALVI 000020/25**.
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. Copia simple de los recibos del impuesto predial identificados con los folios 459R-26463 y 459R-26494 ambos de fecha 20-veinte de enero del año 2025-dos mil veinticinco, con los cuales acredita que los predios objeto del trámite de fusión que nos ocupa, se encuentran al corriente de pago de impuesto predial.
10. 11-once fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
11. Carta Poder original de fecha de 05-cinco de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, otorgada por el **C. Enrique Ramírez Mayagoitia** (propietario), a favor de la **C. Mirna Patricia Rodríguez Rodríguez** (gestor), fungiendo como testigos los [REDACTED] 4, anexando copia simple de las identificaciones oficiales de cada uno de ellos.
12. Escrito firmado por el **C. Enrique Ramírez Mayagoitia**, propietario, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: **"...SE SOLICITA LA FUSIÓN DE DOS PREDIOS, YA QUE DE ACUERDO A NUESTRAS NECESIDADES LO OCUPAMOS EN UN SOLO PREDIO..."**.
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 XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo



Nº de Oficio: SDU/02179/2025
Expediente Nº S-011/2025
Asunto: Fusión

León; artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones I, V, L y LI, 101 fracciones IV, XII y XIV, 102 fracciones II y XIII, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León; 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, los predios en cuestión se encuentran ubicados en la Delegación Sur, Distrito urbano Garza Sada; así mismo, y de acuerdo al Plano de Densidades, se encuentran en una zona determinada con una Densidad D-10 Densidad Alta 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.

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 una superficie de 143.98 metros cuadrados y 15-007-084 con una superficie de 68.44 metros cuadrados, se fusionarán para formar un LOTE FUSIONADO con superficie total de 212.42 metros cuadrados, con frente a la [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 una superficie de 143.98 metros cuadrados y 15-007-084 con una superficie de 68.44 metros cuadrados, se fusionarán para formar un LOTE FUSIONADO con superficie total de 212.42 metros cuadrados, con frente a la [redacted] 1

SEGUNDO: De acuerdo a los informativos de los alineamientos viales con fechas 23-veintitrés de enero de 2024-dos mil veinticuatro y 31-treinta y uno de enero de 2025-dos mil veinticinco, relativos a los expedientes administrativos PT-ALVI-000023/24 y PT-ALVI-000020/25; Para las [redacted] respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la 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."



CUARTO: 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.

QUINTO: 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.

SEXTO: 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

LIC. CARLOS DARIO VASECONCELOS RAMOS
Encargado de la Dirección General para un
Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente

SCS/OAMM/BRGC/Drv/Pomc

Siendo las 12:13 PM horas del día 28-VEINTIOCHO 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] en su carácter de GESTORA del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [REDACTED], Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: DAVID ISAÍAS RAMÍREZ VELÁZQUEZ

FIRMA: [Firma]

No. DE GAFETE 241375

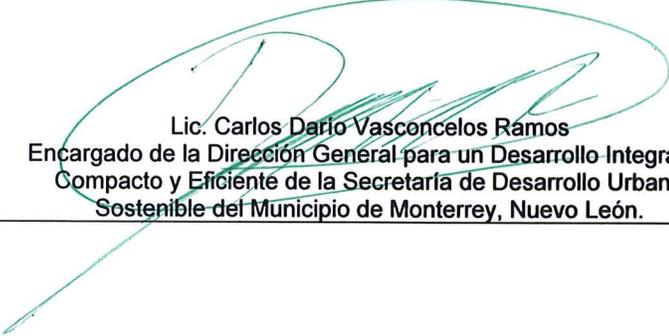
LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: [REDACTED]

FIRMA: [REDACTED]

IDENTIFICACIÓN: [REDACTED]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-011/2025
	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 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	
Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Número de inscripción, 4. 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.	