



INSTRUCTIVO

A LOS C. C. ELMER REYNA REYNA Y DIANA CATALINA FUENTES GONZÁLEZ

DOMICILIO EN:

PRESENTE. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-015/2025 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 22-veintidos días del mes de julio del 2025-dos mil veinticinco. -----  
- - - - V I S T O . - El expediente administrativo No. S-015/2025, formado con motivo de la solicitud de fecha 21-veintiuno de febrero del 2025-dos mil veinticinco, presentada por los C. C. ELMER REYNA REYNA Y DIANA CATALINA FUENTES GONZÁLEZ, en carácter de propietarios; respecto de la Fusión de los predios identificados con los números de expediente catastral (70) 83-327-016 con superficie de 150.000 metros cuadrados y [redacted] con superficie de 210.000 metros cuadrados, con frente a la [redacted]

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. Elmer Reyna Reyna y Diana Catalina Fuentes González, en su carácter de propietarios y la [redacted] (Gestora), de fecha 21-veintiuno de febrero del año 2025-dos mil veinticinco.
2. Carta Poder de fecha 28-veintiocho de enero del año 2025-dos mil veinticinco, otorgada por los C.C. Elmer Reyna Reyna y Diana Catalina Fuentes González, propietarios; a favor de la [redacted] ungiendo como testigos los [redacted] anexando copia simple de las identificaciones oficiales de cada uno de ellos.
  - a. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. Elmer Reyna Reyna, con número [redacted] (Propietario)
  - b. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Diana Catalina Fuentes González, con número [redacted] (Propietaria)
  - c. Presenta copia simple del Pasaporte Mexicano emitido por la Secretaría de Relaciones Exteriores de la [redacted] con número [redacted] (Gestora)



- d. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de [REDACTED] 3 con número [REDACTED] 4 (Testigo)
- e. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del [REDACTED] 3 con número [REDACTED] (Testigo)
3. Plano del proyecto en el que el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie de 150.000 m2 y del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie de 210.000 m2, se fusionarán para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de 360.000 m2, ambos con frente a la [REDACTED] 1

4. Títulos que acrediten las propiedades:

- Copia simple de la **Escritura Pública Número 22,091**-veintidós mil noventa y uno, de fecha 31-treinta y uno de mayo del año 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Titular de la Notaría Pública 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, relativo al **Contrato de Compra Venta** del inmueble identificado con el número catastral 83-327-016, el cual tiene una superficie total de 150.000 metros cuadrados, en el que comparece el **Señor Elmer Reyna Reyna y su esposa Diana Catalina Fuentes González** como "la parte compradora". Lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 6
- Copia simple de **ACTA FUERA DE PROTOCOLO NÚMERO 149/7,711/24** a los 12-doce días del mes de agosto del 2024-dos mil veinticuatro, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, pasada ante la fe del Licenciado Andrés Alonso Rodríguez Mercado, Notario Público, Titular de la Notaría Pública Número 149-ciento cuarenta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, relativo a **Acta Aclaratoria** respecto al nombre del acreditado. Inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 6
- Copia simple de la **Escritura Pública Número 136,201**-ciento treinta y seis mil doscientos uno, de fecha 27-veintisiete de noviembre de 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Juan Manuel García Cañamar Notario Público Titular de la Notaría Pública 129-ciento nueve, con ejercicio en el Primer Distrito, relativo a el **Contrato de Compra Venta con Reserva de Dominio de un Bien Inmueble** identificado con el número catastral 83-327-017, el cual tiene una superficie total de 210.000 metros cuadrados, en el que comparece el Señor Elmer Reyna Reyna y su esposa Diana Catalina Fuentes González como "la parte compradora". Lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 6
- Copia simple de la **Escritura Pública Número 9827**-nueve mil ochocientos veintisiete, de fecha 01-uno de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, pasada ante la fe del Licenciado Andrés Alonso Rodríguez Mercado, Notario Público Titular Número 149-ciento cuarenta y nueve, con autorización para ejercer en el Primer Distrito Registral del Estado, relativo a la **Cancelación de Hipoteca**. Lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número de [REDACTED] 6



NÚMERO DE OFICIO: SDU/02912/2025  
EXPEDIENTE NÚMERO: S-015/2025  
ASUNTO: FUSIÓN

5. 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 24-veinticuatro de enero de 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28036886/2025, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de Elmer Revna Revna y Diana Catalina Fuentes González, bajo el [REDACTED] 6 en el que se hace constar que **NO** registra en su margen constancia vigente alguna de que este gravava con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso.
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 de 05-cinco de diciembre de 2024-dos mil veinticuatro, bajo el folio 27632794/2024, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de Elmer Reyna Reyna y Diana Catalina Fuentes González, bajo el [REDACTED] 6 **NO** registra en su margen constancia vigente algún de que esté gravada con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso.
7. Conforme a los **alineamientos viales** emitidos por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha 30-treinta de mayo de 2024-dos mil veinticuatro, bajo los expedientes **PT-ALVI-000365/24** y **PT-ALVI-000366/24**, se indicó que se deberá de respetar el siguiente alineamiento: Para la [REDACTED] 1 respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Via Pública con la que colinda el predio.
8. **Escrito motivo** en fecha 28-veintiocho de enero 2025-dos mil veinticinco, vinculado al expediente manifestando lo siguiente: *"...tengan a bien autorizar la fusión de dichos polígonos en 1-uno de 360.000 m2 de superficie total, lo aquí solicitado por así convenir a nuestros intereses."*
9. 08-ocho fotografías donde muestra la situación actual del predio.
10. Copia simple del **recibo de pago** con número de folio 377B-99, de fecha 07-siete de enero de 2025-dos mil veinticinco, del expediente catastra [REDACTED] 2 con lo cual acredita que el predio en materia de este trámite, se encuentra al corriente del pago del impuesto predial.
11. Copia simple del **recibo de pago** con número de folio 377B-101, de fecha 07-siete de enero de 2025-dos mil veinticinco, del expediente catastra [REDACTED] 2 con lo cual acredita que el predio en materia de este trámite, se encuentra al corriente del 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; 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 Cumbres Poniente, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Alta tipo D-12 de hasta 150 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 150.000 metros cuadrados y [REDACTED] con superficie de 210.000 metros cuadrados, se fusionarán para formar un LOTE FUSIONADO con superficie total de 360.000 metros cuadrados, con frente a l. [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 (70) 83-327-016 con superficie de 150.000 metros cuadrados y [REDACTED] con superficie de 210.000 metros cuadrados, se fusionarán para formar un LOTE FUSIONADO con superficie total de 360.000 metros cuadrados, con frente a l. [REDACTED]

SEGUNDO: De acuerdo a las resoluciones de alineamiento vial, todas de fecha 30-treinta de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, relativas a los expedientes administrativos PT-ALVI-000365/24 y PT-ALVI-000366/24, no se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda el predio resultante, por lo que para la calle Aranda, deberá respetar límite de propiedad 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

Handwritten signature of Ing. Fernando Gutiérrez Moreno

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 DARÍO 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/DIRV/DMGM

Siendo las 12:40pm horas del día 01 del mes de Agosto 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 Apoderado del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con INE. Doy fe.

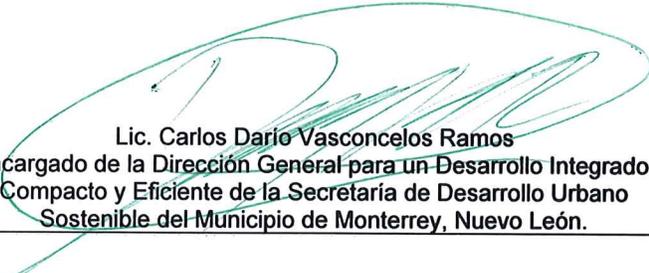
EL C. NOTIFICADOR: DILENCIA:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA

NOMBRE: Varatec Beltrian Maldonado FIRMA: [Handwritten signature]

NOMBRE: [Redacted] FIRMA: [Redacted]

**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

<b>CLASIFICACIÓN PARCIAL</b>		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	S-015/2025
	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 OCR (Credencial de Elector), 5. Número de Pasaporte, 6. Número de inscripción, 7. 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.	