



NÚMERO DE OFICIO: SDU/03259/2025
EXPEDIENTE NÚMERO: S-016/2025
ASUNTO: FUSIÓN

INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA LURAGO DESARROLLOS S.A.P.I. DE C.V.

DOMICILIO EN: [REDACTED] PRESENTE. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-016/2025 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-016/2025, formado con motivo de la solicitud de fecha 28-veintiocho de febrero del 2025-dos mil veinticinco, presentada por el C. CARLOS ROCCO AGUIRRE, en carácter apoderado legal de la persona moral denominada LURAGO DESARROLLOS S.A.P.I. DE C.V. en su carácter de propietario; respecto de la Fusión de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] con superficie de 2,000.00 metros cuadrados y (70) 51-012-012 con superficie de 1,786.63 metros cuadrados, con frente a la Carretera Nacional México-Laredo, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano El Uro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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 el C. CARLOS ROCCO AGUIRRE en carácter de anoderado legal de la persona moral denominada LURAGO DESARROLLOS S.A.P.I. DE C.V. y la [REDACTED] gestor).
2. Copia simple de la Escritura Pública número 3178-tres mil ciento setenta y ocho, de fecha 20-veinte días del mes de enero del año 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe de la Licenciada Cecilia Guadalupe Flores Leal, Notario Público y titular de la Notaria Pública número 28-veintiocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado y con residencia en esta Ciudad, relativa a constituir la sociedad denominada "LURAGO DESARROLLOS" SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE y se nombra como APODERADO GENERAL de la sociedad, al señor CARLOS ROCCO AGUIRRE; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número [REDACTED]
3. Carta Poder simple original en formato de la Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de fecha 28-veintiocho días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, fungiendo como otorgante el C. Carlos Rocco Aguirre (apoderado legal), a favor de la [REDACTED] fungiendo como testigos lo [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. Carlos Rocco Aguirre con número [REDACTED] (apoderado legal de la persona moral denominada LURAGO DESARROLLOS S.A.P.I. DE C.V.)
 - b) Presenta conia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la [REDACTED] con número [REDACTED] (Gestor).



- c) Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de [REDACTED] con número [REDACTED] (Testigo).
- d) Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del [REDACTED] con número [REDACTED] (Testigo).
4. 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.
5. Copia simple de **Escritura Pública número 4081**-cuatro mil ochenta y uno, de fecha 23-veintitres días del mes de junio del año 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe de la Licenciada Cecilia Guadalupe Flores Leal, Notario Público y Titular de la Notaría Pública número 28-veintiocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado y con residencia en este Municipio, relativo al **Contrato de Compra Venta de Inmueble** respecto a dos inmuebles con superficie total de 1,786.63 metros cuadrados y 2,000.00 metros cuadrados; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]
6. Original del **Certificado de libertad de gravamen** de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED], autorizado en fecha 05-cinco de febrero de 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28054141/2025. cuyas propiedades se encuentran inscritas a favor de **LURAGO DESARROLLOS S.A.P.I. DE C.V.** bajo el [REDACTED] en el que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que los predios en cuestión se encuentren gravados 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 [REDACTED] objeto del trámite de fusión que nos ocupa, todos de fecha 09-nueve de enero del año 2025-dos mil veinticinco, relativos a los expedientes administrativos **PT-ALVI-000803/24** y **PT-ALVI-000802/24**, respectivamente.
8. Escrito de fecha de febrero de 2025-dos mil veinticinco, firmado por el **C. Carlos Rocco Aguirre** (apoderado legal de la persona moral denominada **LURAGO DESARROLLOS S.A.P.I. DE C.V.**), explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta "...solicitar la fusión de dos lotes a 1 ya que es de mi interés particular para el desarrollo de un proyecto..."
9. 04-cuatro fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
10. Reportes de Cuenta de Predial emitidos por la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Tesorería Municipal de Monterrey, de fecha 05-cinco de febrero del 2025-dos mil veinticinco, se realizó el pago de los 06-seis bimestres del año 2025-dos mil veinticinco, con folios 302A-1553 y 302A-1552 de los expedientes catastrales [REDACTED] respectivamente, con lo cual acreditan que se encuentran al corriente de pago de impuesto predial.
11. 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



NÚMERO DE OFICIO: SDU/03259/2025
EXPEDIENTE NÚMERO: S-016/2025
ASUNTO: FUSIÓN

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 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. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios en cuestión se encuentran ubicados en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano El Uro. Apartado de notas al cuadro No. 21 "Densidades y lineamientos Urbanísticos" establece: "En el caso de la delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el Plan Parcial específico para la delegación Huajuco" los cuales se encuentran ubicados en una zona clasificada como Crecimiento controlado en base al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañon del Huajuco Monterrey 2010-2020.
- 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 51-012-012 con superficie de 1,786.63 m² predio con frente a Carretera Nacional México-Laredo y a Camino Vecinal (Camino al Encino) y del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con superficie de 2,000.00 m² predio con frente a la Carretera Nacional México-Laredo, se fusionarán para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de 3,786.63 m²; predios con frente a la Carretera Nacional México-Laredo y a Camino Vecinal (Camino al Encino), en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano El Uro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- 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 51-012-012 con superficie de 1,786.63 m² predio con frente a Carretera Nacional México-Laredo y a Camino Vecinal (Camino al Encino) y del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con superficie de 2,000.00 m² predio con frente a la Carretera Nacional México-Laredo, se fusionarán para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de 3,786.63 m²; predios con frente a la Carretera Nacional México-Laredo y a Camino Vecinal (Camino al Encino), en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano El Uro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: De acuerdo a las resoluciones de alineamiento vial, todas de fecha 09-nueve de enero de 2025-dos mil veinticinco, bajo los expedientes PT-ALVI 000802/24 y PT-ALVI 000803/24, se indicó que SI se prevé la modificación del tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio, deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la calle Camino Vecinal (Camino al Encino), respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Para la Carretera Nacional México-Laredo respetar sección vial de 64.00 mts, 32.00 mts del eje del camellón central hacia su propiedad. Respetar ochavo mínimo de 3.00 mts x 3.00 mts en la esquina.

TECERO: 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.

SEPTIMO: 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.



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario

[Handwritten signature in blue ink]

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

[Handwritten signature in green ink]
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/edcr/dage

Siendo las 8 horas del día 26-VEINTISEIS del mes de AGOSTO del año 2025-001 MIL VEINTIUNO 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 TVE, Doy fe. ----

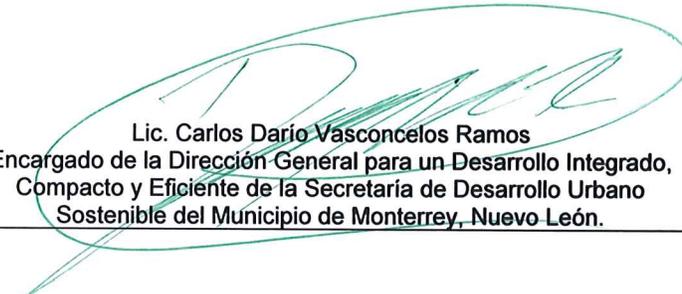
EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: ERICKA DELSIKE CAVAZO REINA
FIRMA: [Handwritten signature]
No. DE GAFETE 241683

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: [Redacted]
FIRMA: [Redacted]
IDENTIFICACION: [Redacted]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-016/2025
	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. Nombre, 4. Número de inscripción, 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.