



**INSTRUCTIVO**

**A LA C. HIGINIA GARCIA NOYOLA**

[Redacted] 1

Presente. -

**Dentro del Expediente Administrativo número S-037/2025 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-037/2025, formado con motivo de la solicitud de fecha 23-veintitrés de mayo del 2025-dos mil veinticinco, presentada por la C. **Higinia García Noyola**, en carácter de Propietaria; respecto de la **Fusión** de los predios identificados con los números de expediente catastral [Redacted] 2 con superficie de **229.954 metros cuadrados** v [Redacted] 2 con superficie de **191.295 metros cuadrados**, ambos predios 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, retotificaciones 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 la C. **Higinia García Noyola**, en carácter de Propietaria y la [Redacted] 3 (gestora).
2. Copia simple de la Escritura Pública número 10,277-diez mil doscientos setenta y siete, de fecha 03-tres de marzo de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 89-ochenta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo al Contrato de Compraventa de Bien Inmueble, mediante el cual, los C. C. Francisco Carlos Liñan Suarez e Higinia García Noyola, adquirieron un lote de terreno marcado con [Redacted] 1 el cual cuenta con una superficie total de 229.954 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [Redacted] 2 inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [Redacted] 4



3. Copia simple de la Escritura Pública número 10,278-diez mil doscientos setenta y ocho, de fecha 03-tres de marzo de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Eduardo Flores Elizondo, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 89-ochenta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativo al Contrato de Compraventa de Bien Inmueble. Mediante el cual, los C. C. Francisco Carlos Liñan Suarez e Higinia Garcia Noyola adquirieron un lote de terreno marcado con el [REDACTED] 1 [REDACTED] el cual cuenta con una superficie total de 191.295 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 4
4. Copia simple de la Escritura Pública número 11,490-once mil cuatrocientos noventa, de fecha 24-veinticuatro de abril de 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Juan Rodrigo Fernández Guzmán, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 40-cuarenta, con ejercicio en el Primer Distrito, relativo a la Protocolización de Convenio de Liquidación de Sociedad Conyugal, mediante el cual, el C. Francisco Carlos Liñan Suarez cede los derechos de propiedad a favor de la C. Higinia García Noyola respecto de diversos predios, entre estos, los lotes identificados con el número 1-uno y número 2-dos, de la manzana 172-ciento setenta y dos, de la [REDACTED] 1 [REDACTED] inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 4
5. Copia simple de la Escritura Pública número 11,490-once mil cuatrocientos noventa, de fecha 24-veinticuatro de abril de 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Juan Rodrigo Fernández Guzmán, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 40-cuarenta, con ejercicio en el Primer Distrito, relativo a la Protocolización de Convenio de Liquidación de Sociedad Conyugal. Mediante el cual el C. Francisco Carlos Liñan Suarez cede los derechos de propiedad a favor de la C. Higinia Garcia Noyola respecto de diversos predios, entre estos, los lotes identificados con [REDACTED] 1 [REDACTED] inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo Leon, bajo el [REDACTED] 4
6. Original del Certificado de libertad de gravámenes de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] autorizado en fecha 08-ocho de mayo del 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28206230/2025, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la C. HIGINIA GARCIA NOYOLA, bajo el [REDACTED] 4 [REDACTED]; en el que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que el predio en cuestion 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 [REDACTED] objeto del trámite de fusión que nos ocupa, ambos de fecha 18-dieciocho de marzo del 2025-dos mil veinticinco, relativos a los expedientes administrativos PT-ALVI-000146/2025 y PT-ALVI-000147/2025, respectivamente.
8. 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.
9. Copias simples de los recibos de pago del impuesto predial emitidos por Tesorería Municipal de Monterrey, bajo los folios 459R-10614 y 459R-10628, 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
10. 04-cuatro fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
11. Carta Poder original de fecha 03-tres de abril del 2025-dos mil veinticinco, otorgada por la C. **Higinia Garcia Novola** (Propietaria), a favor de la [REDACTED] fungiendo como testigos los [REDACTED] anexando copia simple de las identificaciones oficiales de cada uno de ellos:
  - a. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Higinia Garcia Novola, con número [REDACTED] (Propietaria)
  - b. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. [REDACTED] con número [REDACTED] (Gestora).
  - c. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. [REDACTED] con número [REDACTED] (Testigo).
  - d. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. [REDACTED] con número [REDACTED] (Testigo).
12. Escrito de fecha 22-veintidos de mayo de 2025-dos mil veinticinco, firmado por la C. **HIGINIA GARCIA NOYOLA**, propietaria, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: *"...los predios se fusionarán para llevar a cabo el trámite de regularización de casa habitación unifamiliar, ya que en los dos predios se llevó a cabo el proyecto de mi vivienda..."*.
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, 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 Poniente, Distrito Cumbres Poniente, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Media tipo D-5 de hasta 42 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 229.954 metros cuadrados y [REDACTED] 2 con superficie de 191.295 metros cuadrados se fusionarán para formar un LOTE FUSIONADO con superficie total de 421.249 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 superficie de **229.954 metros cuadrados** y [REDACTED] 2 con superficie de **191.295 metros cuadrados**, para formar un **LOTE FUSIONADO con superficie total de 421.249 metros cuadrados**, con frente a la [REDACTED] 1

**SEGUNDO:** De acuerdo a las resoluciones de alineamiento vial, ambas de fecha 18-dieciocho de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, relativas a los expedientes administrativos **PT-ALVI-000146/25** y **PT-ALVI-000147/25**, **no se prevé la modificación de los alineamientos en el tramo de la Vía Pública con la que colinda el predio resultante**, por lo que para la [REDACTED] 1 deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a las 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

*Fu*

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/edcr/bash

Siendo las 12:42 PM horas del día 26-VEINTISEIS 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. 3, en su carácter de GESTORA del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con 5, Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: ERICKA DESSIRE CAVAZO REYNA

NOMBRE: 3 6

FIRMA: *[Firma]*

FIRMA: \_\_\_\_\_

No. DE GAFETE 241683

IDENTIFICACIÓN 5

**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

<b>CLASIFICACIÓN PARCIAL</b>		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	S-037/2025
	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	 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.	