



Nº de Oficio: SDU/04887/2025
Expediente Nº S-038/2025
Asunto: Fusión

INSTRUCTIVO

**AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA
PERSONA MORAL DENOMINADA REHABILITA PLUS S.A DE C.V**

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-038/2025 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 19-diecinueve días del mes de diciembre del año 2025-dos mil veinticinco. -----

--- **V I S T O .** - El expediente administrativo No. S-038/2025, formado con motivo de la solicitud de fecha 28-veintiocho de mayo del 2025-dos mil veinticinco, presentada por la **C. LESLIE YAZMÍN SILVA TREJO**, en carácter de Apoderada Legal de la persona moral denominada **REHABILITA PLUS S.A DE C.V**, esta última en carácter de Propietaria; respecto de la **Fusión** de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] con superficie de **370.00 metros cuadrados**; [REDACTED] con superficie de **225.00 metros cuadrados**; y [REDACTED] con superficie de **225.00 metros cuadrados**, predios con frente a la Av. Paseo de los Leones (antes Av. Mitras) y calle Mazapil, colonia Las Mitras en la Delegación Centro, Distrito Urbano Mitras Centro, en el Municipio de Monterrey, N.L.

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.- La peticionaria adjunta a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por la **C. LESLIE YAZMÍN SILVA TREJO**, Apoderada Legal de la persona moral denominada **REHABILITA PLUS S.A DE C.V.**, y el C. José Luis Espinosa Treviño, gestor.
2. Copia simple de la **Escritura Pública número 4446**-cuatro mil cuatrocientos cuarenta y seis, de fecha 26-veintiséis de abril del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Carlos

Anguiano García, Titular de la Notaría Pública número 82-ochenta y dos, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Séptimo Distrito Registral en el Estado; relativa a la Constitución de la sociedad mercantil denominada **REHABILITA PLUS S.A DE C.V**; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico número [REDACTED] 3

3. Copia simple de la **Escritura Pública número 25,739**-veinticinco mil setecientos treinta y nueve, de fecha 29-veintinueve de enero del 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Hernán Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 60-sesenta, con ejercicio en el Primer Distrito, relativa a la Protocolización del Acta de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de **REHABILITA PLUS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, en la que se acordó entre otras cosas, el Nombramiento del Nuevo Administrador Único, designando a la C. Leslie Yazmín Silva Trejo, otorgándole diversas facultades, entre ellas, Poder General para Actos de Administración y facultad para sustituir y delegar poderes; inscrita en el Registro Público de Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico número [REDACTED] 3

4. **Carta Poder original** de fecha 28-veintiocho de mayo del 2025-dos mil veinticinco, otorgada por la C. Leslie Yazmín Silva Trejo (Apoderada Legal de la persona moral denominada REHABILITA LUS, S. A. DE C. V., propietaria), a favor del C. José Luis Espinosa Treviño, fungiendo como testigos los [REDACTED] 4 anexando copia simple de las identificaciones oficiales de cada uno de ellos:

- Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Leslie Yazmín Silva Trejo, con número [REDACTED] 5 (Apoderada Legal de la persona moral denominada REHABILITA LUS, S. A. DE C. V., propietaria).
- Pasaporte expedido por la secretaría de Relaciones Exteriores del C. José Luis Espinosa Treviño, con número [REDACTED] 6 (Gestor).
- Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del [REDACTED] 4 con número [REDACTED] 5 (Testigo).
- Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del [REDACTED] 4 con número [REDACTED] 5 (Testigo).

5. Copia simple de la **Escritura Pública número 22,144**-veintidós mil ciento cuarenta y cuatro, de fecha 25-veinticinco de marzo del 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Hernán Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 60-sesenta, con ejercicio en el Primer Distrito, relativa al **Contrato de Compraventa de Inmueble**, mediante el cual, la persona moral denominada **REHABILITA PLUS, S. A. DE C. V.**, adquiere la propiedad del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2: inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3



Nº de Oficio: SDU/04887/2025
Expediente Nº S-038/2025
Asunto: Fusión

6. Original del **Certificado de libertad de gravamen** del predio identificado con el número de expediente catastral **2** autorizado en fecha 03-tres de abril del 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28169429/2025, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la sociedad denominada REHABILITA PLUS S.A. DE C.V. registrada bajo el **3**
[REDACTED]
[REDACTED] 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.
7. Copia simple de la **Escritura Pública número 23,191**-veintitrés mil ciento noventa y uno, de fecha 22-veintidós de diciembre del 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Hernán Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 60-sesenta, con ejercicio en el Primer Distrito, relativa al **Contrato de Compraventa de Inmueble**, mediante el cual, la persona moral denominada **REHABILITA PLUS, S. A. DE C. V.**, adquiere la propiedad del predio identificado con el número de expediente catastral **2** inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el **3**
[REDACTED]
8. Original del **Certificado de libertad de gravamen** del predio identificado con el número de expediente catastral **2** autorizado en fecha 03-tres de abril del 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28169430/2025, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la sociedad denominada REHABILITA PLUS S.A. DE C.V. registrada bajo el **3**
[REDACTED]
[REDACTED] 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.
9. Copia simple de la **Escritura Pública número 23,192**-veintitrés mil ciento noventa y dos, de fecha 22-veintidós de diciembre del 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Hernán Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 60-sesenta, con ejercicio en el Primer Distrito, relativa al **Contrato de Compraventa de Inmueble**, mediante el cual, la persona moral denominada **REHABILITA PLUS, S. A. DE C. V.**, adquiere la propiedad del predio identificado con el número de expediente catastral **2** inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el **3**
[REDACTED]
10. Original del **Certificado de libertad de gravamen** del predio identificado con el número de expediente catastral **2** autorizado en fecha 03-tres de abril del 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28169428/2025, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la sociedad denominada REHABILITA PLUS S.A. DE C.V. registrada bajo el **3**
[REDACTED]

2 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.

11. Copia simple de las resoluciones de los alineamientos viales de los predios identificados con los números de expediente catastral 2 objeto del trámite de fusión que nos ocupa, de fecha 29-veintinueve de abril del 2025-dos mil veinticinco; relativos a los expedientes administrativos PT-ALVI-000186/25, PT-ALVI-000189/25, y PT-ALVI-000193/25, respectivamente.

12. Plano que contiene el proyecto de fusión cuya autorización solicitan, respecto de los predios identificados con los números de expediente catastral 2 de acuerdo a lo señalado en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.

13. Original de los recibos de pago del impuesto predial emitidos por Tesorería Municipal de Monterrey, bajo los folios 383H-1118, 383H-1117 y 383H-1119, todos de fecha 08-ocho de enero del 2025-dos mil veinticinco, respecto del pago de los 06-seis bimestres del año 2025, de los expedientes catastrales 2 respectivamente, con lo cual acreditan que se encuentran al corriente de pago de impuesto predial.

14. 07-siete fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.

15. Escrito de fecha 22-veintidós de agosto del 2025-dos mil veinticinco, firmado por la **C. LESLIE YAZMÍN SILVA TREJO**, Apoderada Legal de la persona moral denominada **REHABILITA PLUS S.A. DE C.V.**; explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: *"...es debido al interés de solicitar y tramitar la licencia de construcción con los lotes ya fusionados para que sean en un solo inmueble"*.

16. 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

PRIMERO: En los términos anteriores se **Aprueba la Fusión** de los predios identificados con los números de expediente catastral **2** con superficie de **370.00 metros cuadrados**; **2** con superficie de **225.00 metros cuadrados**; y **2** con superficie de **225.00 metros cuadrados**, para formar un **LOTE FUSIONADO** con **superficie total de 820.00 metros cuadrados**; con frente a la Av. Paseo de los Leones (antes Av. Mitras) y calle Mazapil, colonia Las Mitras en la Delegación Centro, Distrito Urbano Mitras Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: De acuerdo a las resoluciones de alineamiento vial, emitidas por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, en fecha 29-veintinueve de abril del 2025-dos mil veinticinco, bajo los expedientes **PT-ALVI-000186/25, PT-ALVI-000189/25, y PT-ALVI-000193/25**, Si se prevé la modificación del tramo de las Vías Públicas con las que colinda el predio resultante, por lo que, para la Av. Paseo de los Leones (antes Av. Mitras) y para la calle Mazapil, se deberá de respetar los límites de propiedad de acuerdo a las escrituras, así mismo la esquina que se forma con dichas vialidades, respetando ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

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.



Gobierno
de Monterrey



Secretaría de
Desarrollo Urbano
Sostenible

Nº de Oficio: SDU/04887/2025

Expediente N° S-038/2025

Asunto: Fusión

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. RODRIGO HIRAM TODD LOZANO
DIRECTOR 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/BASH

Siendo las 11:28 horas del día 22-VEINTIDÓS del mes de DICIEMBRE del año 2025, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. JOSE LUIS ESPINOSA TREVIÑO, en su carácter de GESTOR del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con 5, Doy fe. -----

C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: DAVID ISAÍAS RAMÍREZ VELÁZQUEZ

FIRMA: [Firma]

No. DE GAFETE 241375

PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: JOSÉ LUIS ESPINOSA TREVIÑO

FIRMA: [Firma]

IDENTIFICACIÓN 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-038-2025
	Fecha de Clasificación	09 de enero de 2026
	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.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 02-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Número de inscripción, 4. Nombre, 5. Credencial de Elector, 6.Número de Pasaporte.
	Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.