



INSTRUCTIVO

A LOS C. C. CLAUDIA AIDA FLORES MORENO Y
PEDRO ALBERTO GARCÍA HERNÁNDEZ

Presentes. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-053/2025 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 21-veintiún días del mes de octubre del 2025-dos mil veinticinco. -----
VISTO. - El expediente administrativo No. S-053/2025, formado con motivo de la solicitud de fecha 18-dieciocho de julio del 2025-dos mil veinticinco, presentada por los C. C. CLAUDIA AIDA FLORES MORENO y PEDRO ALBERTO GARCÍA HERNÁNDEZ, en su carácter de propietarios; respecto de la Fusión de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] con superficie de 270.00 metros cuadrados, con frente a la [REDACTED] y [REDACTED] con superficie de 405.07 metros cuadrados, frente a las [REDACTED] con superficie de 405.07 metros cuadrados,

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. CLAUDIA AIDA FLORES MORENO y PEDRO ALBERTO GARCÍA HERNÁNDEZ, en su carácter de propietarios y las C. C. Diana Laura Rodríguez Peña y Paloma Juliana Salas Maldonado (gestoras).
2. Copia simple de la Escritura Pública número 24,821-veinticuatro mil ochocientos veintiuno, de fecha 05-cinco de noviembre del 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado y Contador Público César González Cantú, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 69-sesenta y nueve, con ejercicio en la Demarcación Notarial que corresponde al Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble, mediante el cual, los C. C. PEDRO ALBERTO GARCÍA HERNÁNDEZ y CLAUDIA AIDA FLORES MORENO, adquirieron la propiedad del predio con superficie total de 270.00 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 **3**

3. Copia simple de la **Escritura Pública número 1,412-mil cuatrocientos doce**, de fecha 12-doce de diciembre del 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Arnoldo Francisco Saenz Galván, Notario Público Titular número 145-ciento cuarenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; relativa al **Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble**, mediante el cual, los **C. C. PEDRO ALBERTO GARCÍA HERNÁNDEZ y CLAUDIA AIDA FLORES MORENO**, adquirieron la propiedad del predio con superficie total de 405.07 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral **2** inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el **3**
4. Copia simple de la **Escritura Pública número 1,411-mil cuatrocientos once**, de fecha 12-doce de diciembre del 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Arnoldo Francisco Saenz Galván, Notario Público Titular número 145-ciento cuarenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; relativa al **Contrato de Permuta de Bienes Inmuebles**, mediante el cual, la **C. CLAUDIA AIDA FLORES MORENO**, adquirió la propiedad del predio con superficie total de 405.07 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral **2** inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el **3**
5. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral **23-017-002**, autorizado en fecha 04-cuatro de junio del 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28259145, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de los **C. C. PEDRO ALBERTO GARCÍA HERNÁNDEZ y CLAUDIA AIDA FLORES MORENO**, bajo el **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 **2** autorizado en fecha 04-cuatro de junio del 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28259143, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de los **C. C. PEDRO ALBERTO GARCÍA HERNÁNDEZ y CLAUDIA AIDA FLORES MORENO**, bajo el **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.
7. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral **2** autorizado en fecha 01-primer de julio del 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28306758, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la **C. CLAUDIA AIDA FLORES MORENO**, bajo el **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.



8. Copia simple de las resoluciones de los alineamientos viales de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] ² objeto del trámite de fusión que nos ocupa, todos de fecha 19-diecinueve de junio del 2025-dos mil veinticinco, relativos a los expedientes administrativos PT-ALVI-000324/25, PT-ALVI-000325/25 y PT-ALVI-000328/25, respectivamente.
9. 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.
10. Copias simples de los recibos de pago del impuesto predial emitidos por Tesorería Municipal de Monterrey, bajo los folios 453R-15763 de fecha 22-veintidós de enero, 413B-934 de fecha 09-nueve de enero y 413B-931, de fecha 09-nueve de enero, todos del año en curso, respecto del pago de los 06-seis bimestres del año 2025, de los expedientes catastrales [REDACTED] ² respectivamente, con lo cual acreditan que se encuentran al corriente de pago de impuesto predial
11. 08-ocho fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
12. Carta Poder original de fecha 01-primer de julio del 2025-dos mil veinticinco, otorgada por los C. C. Claudia Aida Flores Moreno y Pedro Alberto García Hernández, a favor de las C. C. Diana Laura Rodríguez Peña y Paloma Juliana Salas Maldonado, fungiendo como testigos los [REDACTED] ⁴ 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. Claudia Aida Flores Moreno, con número [REDACTED] ⁵ (propietaria)
 - b. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. Pedro Alberto García Hernández, con número [REDACTED] ⁵ (propietario).
 - c. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Diana Laura Rodríguez Peña, con número [REDACTED] ⁵ (gestora)
 - d. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Paloma Juliana Salas Maldonado, con número [REDACTED] ⁵ (gestora)
 - e. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la [REDACTED] ⁴ con número [REDACTED] ⁵ (Testigo).
 - f. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del [REDACTED] ⁴ con número [REDACTED] ⁵ (Testigo).
13. Escrito de fecha 01-primer de julio de 2025-dos mil veinticinco, firmado por los C. C. **Claudia Aida Flores Moreno y Pedro Alberto García Hernández** explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiestan: "...con el propósito de obtener un predio con mayor superficie, el cual se pueda identificar como uno solo...".
14. 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-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo de 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 Poniente, Distrito Urbano Cumbres, ubicados en el Plano de Densidades como Densidad Media tipo D-6 de hasta 56 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 **2** con superficie de **270.00 metros cuadrados**, **2** con una superficie de **405.07 metros cuadrados** y **23-017-048** con una superficie de **405.07 metros cuadrados**, se fusionarán para formar un **LOTE FUSIONADO** con **superficie total de 1.080.14 metros cuadrados** con frente a las **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 **2** con superficie de **270.00 metros cuadrados**, **2** con una superficie de **405.07 metros cuadrados** y **2** con una superficie de **405.07 metros cuadrados**, para formar un **LOTE FUSIONADO** con **superficie total de 1.080.14 metros cuadrados** con frente a las **1**

SEGUNDO: De acuerdo a las resoluciones de alineamiento vial, todas de fecha 19-diecinueve de junio del año 2025-dos mil veinticinco, relativas a los expedientes administrativos **PT-ALVI-000324/25**, **PT-ALVI-000325/25** y **PT-ALVI-000328/25**, **SI** se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de las Vías Públicas con las que colinda el predio resultante, por lo que para las **1** deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a las escrituras y en la esquina formada por la intersección de las **1** deberá respetar un 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.

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
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/BRGC/DIRV/BASH

Siendo las 1:30 p.m. horas del día 31 del mes de octubre del año 2025, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. Diana Laura Rodríguez Peña, 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: B. Rafael Gama C.

NOMBRE: DIANA L. RODRIGUEZ PEÑA

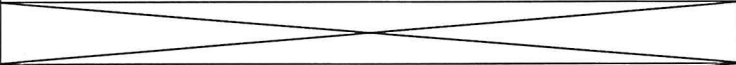
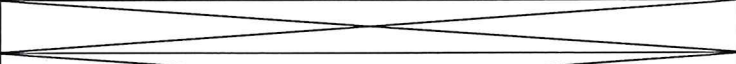
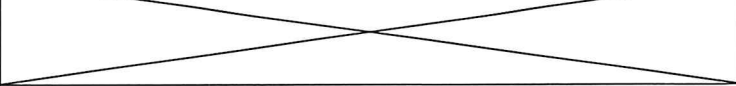
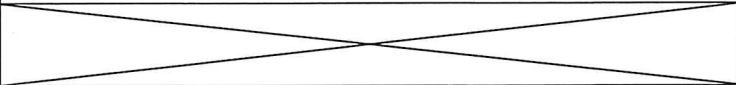
FIRMA: [Firma]

FIRMA: [Firma]

No. DE GAFETE 212903

IDENTIFICACIÓN 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-053-2025
	Fecha de Clasificación	08 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 12-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Número de inscripción, 4. Nombre, 5. Credencial de Elector.
	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.