



INSTRUCTIVO

**A LOS C. C. JAIME JESÚS NAJERA ARTETA
Y SONIA LAURA MARTÍNEZ GONZÁLEZ**

1

Presentes. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-054/2025 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 17-dieciséis días del mes de octubre del 2025-dos mil veinticinco. -----

VISTO. - El expediente administrativo No. S-054/2025, formado con motivo de la solicitud de fecha 21-veintiuno de julio del 2025-dos mil veinticinco, presentada por los C. C. JAIME JESÚS NAJERA ARTETA y SONIA LAURA MARTÍNEZ GONZÁLEZ, en su carácter de Propietarios; respecto de la Fusión de los predios identificados con los números de expediente catastral 2 con superficie de 477.638 metros cuadrados y 32-030-021 con superficie de 449.3080 metros cuadrados, predios con frente a la 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, 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 adjuntan a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por los C. C. JAIME JESÚS NAJERA ARTETA y SONIA LAURA MARTÍNEZ GONZÁLEZ, propietarios, y por el C. ALEJANDRO YAÑEZ GARZA, gestor.
2. Copia simple de la Escritura Pública número 4,427-cuatro mil cuatrocientos veintisiete, de fecha 06-seis de julio del 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Emilio Cárdenas Estrada, Notario Público, Suplente de la Notaría Pública número 3-tres, en la que es Titular el Doctor Emilio Cárdenas Montfort, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al Contrato de Compra Venta de Bienes Inmuebles, mediante el cual, los C. C. JAIME JESÚS NAJERA ARTETA y SONIA LAURA MARTÍNEZ GONZÁLEZ, adquirieron la propiedad de los predios entonces identificados con los números

de expediente catastral [REDACTED] 2 : inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3

3. Copia simple del escrito dirigido al Registrador Público de la Propiedad, solicitando la inscripción de la **Fusión** autorizada por esta Secretaría, mediante resolución de fecha 17-dieciséis de enero del 2024-dos mil veinticuatro, bajo el oficio número 00186/SEDUSO/2024, emitida dentro del expediente S-082/2023, de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] 2 con superficie de 389.24 metros cuadrados y [REDACTED] 2 con superficie de 88.398 metros cuadrados, para formar un lote fusionado con superficie **477.628 metros cuadrados**, al cual la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, le asignó el número de expediente catastral [REDACTED] 2 escrito que fuera ratificado en fecha 29-veintinueve de febrero del 2024-dos mil veinticuatro, ante el Licenciado Emilio Cárdenas Estrada, Notario Público Suplente adscrito a la Notaría Pública número 3-tres, de la cual es Titular el Doctor Emilio Cárdenas Montfort, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, según consta en Acta Fuera de Protocolo número **003/38221/24**; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [REDACTED] 3
4. Copia simple de la **Escritura Pública número 9,107**-nueve mil ciento siete, de fecha 20-veinte de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Doctor Emilio Cárdenas Montfort, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 3-tres, 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. **JAIME JESÚS NAJERA ARTETA y SONIA LAURA MARTÍNEZ GONZÁLEZ**, adquirieron la propiedad del predio con superficie de 449.3080 metros cuadrados e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el [REDACTED] 3
5. Original del **Certificado de libertad de gravámenes** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 autorizado en fecha 11-once de junio del 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28273029, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de los C. C. **JAIME JESÚS NAJERA ARTETA y SONIA LAURA MARTÍNEZ GONZÁLEZ**, registrada bajo el [REDACTED] 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 [REDACTED] 2 autorizado en fecha 11-once de junio del 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28273028, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de los C. C. **JAIME JESÚS NAJERA ARTETA y SONIA LAURA MARTÍNEZ GONZÁLEZ**, registrada bajo el [REDACTED] 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. 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, ambos



de fecha 05-cinco de marzo del 2025-dos mil veinticinco, relativos a los expedientes administrativos PT-ALVI-000099/25, y PT-ALVI-000102/25, 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. Original de los recibos de pago del impuesto predial emitidos por Tesorería Municipal de Monterrey, bajo los folios 312R-31132 y 312R-31127, ambos de fecha 23-veintitrés de enero del 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. 06-seis fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
11. Carta Poder original de fecha 08-ocho de junio del 2025-dos mil veinticinco, otorgada por los C. C. **Jaime Jesús Najera Arteta y Sonia Laura Martínez González**, propietarios, a favor del C. **Alejandro Yáñez Garza**, 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 del C. Jaime Jesús Najera Arteta, con número [REDACTED] (Propietario)
 - b. Pasaporte emitido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, de la C. Sonia Laura Martínez de Najera, con número [REDACTED] (Propietaria)
 - c. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. Alejandro Yáñez Garza, con número [REDACTED] (Gestor)
 - d. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del [REDACTED] con número [REDACTED] (Testigo)
 - e. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del [REDACTED] con número [REDACTED] (Testigo)
12. Escrito presentado en fecha 21-veintiuno de julio del 2025-dos mil veinticinco, firmado por los C. C. **Jaime Jesús Najera Arteta y Sonia Laura Martínez González**, propietarios; explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiestan: "...contar con un solo terreno de mayor extensión para posterior a ello realizar una edificación y/o construcción en un solo terreno y poder cumplir con las normativas establecidas por la SECRETARIA EDUCACION PUBLICA ...".
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-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.

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 [REDACTED] ¹ ubicados según el Plano de Densidades en una zona determinada con una Densidad Baja tipo D-4 de hasta 33 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 **477.638 metros cuadrados** y **32-030-021** con superficie de **449.3080 metros cuadrados**, se fusionarán para formar un **LOTE FUSIONADO** con **superficie total de 926.9460 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 **2** con superficie de 477.638 metros cuadrados y **2** con superficie de 449.3080 metros cuadrados, para formar un **LOTE FUSIONADO** con **superficie total de 926.9460 metros cuadrados**; con frente a la **1**

SEGUNDO: De acuerdo a las resoluciones de alineamiento vial, de fecha de fecha 05-cinco de marzo del 2025-dos mil veinticinco, emitidas dentro de los expedientes administrativos **PT-ALVI-000099/25, y PT-ALVI-000102/25**, 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 **1** se deberá de respetar los límites 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

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/DIRV/BASH

Siendo las 11:14 AM horas del día 30-TREINTA 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. ALEJANDRO YANEZ GARZA en su carácter de GESTOR 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: David Ismael Ramirez Velazquez

NOMBRE: Alejandro Yanez Garza

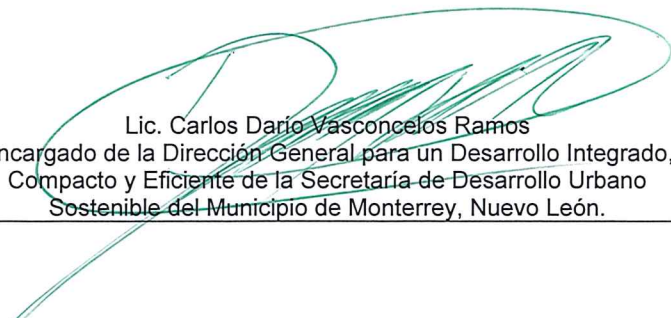
FIRMA: [Firma]

FIRMA: [Firma]

No. DE GAFETE 241375

IDENTIFICACIÓN 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-054/2025
	Fecha de Clasificación	19 de noviembre 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 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 12-2025 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. 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.	