



INSTRUCTIVO

A LA C. GUADALUPE ELSA GARZA SALAZAR  
DOMICILIO: [REDACTED] 1  
PRESENTE. -

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 12-doce días del mes de septiembre de 2025-dos mil veinticinco. -----  
---- V I S T O .- El expediente administrativo No. S-088/2024, formado con motivo del escrito presentado el 03-tres de septiembre del 2024-dos mil veinticuatro por la C. GUADALUPE ELSA GARZA SALAZAR, en su carácter de propietaria; respecto de la Fusión en 01-un lote del predio identificado con el número de expediente catastral 45-215-021 con una superficie de 150.00 m2, y del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie de 150.00 m2, 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, 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 adjuntó a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por la C. Guadalupe Elsa Garza Salazar, de fecha 03-tres de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro.
2. Copia de poder simple de fecha 03-tres de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro en donde la C. Guadalupe Elsa Garza Salazar otorga poder al C. Jorge Alberto Aguirre Cantú, fungiendo como testigos [REDACTED] 3
3. Copia simple de la credencial de elector de Jorge Alberto Aguirre Cantú, Guadalupe Elsa Garza Salazar, [REDACTED] 3
4. Plano del proyecto, en donde se fusionará el predio identificado con el número de expediente catastral 45-215-021 con una superficie de 150.00 m2 y el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie de 150.00 m2, con frente a la [REDACTED] 1
5. Títulos que acrediten las propiedades:
  - Escritura Pública número 7,351-siete mil trescientos cincuenta y uno, de fecha 11-once días del mes de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, pasada ante la fe del Lic. José Martínez González, Notario Público Titular número 29, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, relativo al Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble, correspondiéndole el expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] 4
  - Escritura Pública número 4,682-cuatro mil seiscientos ochenta y dos, de fecha 31-treinta y un días del mes de marzo del año 2022-dos mil veintidós, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, pasada ante la fe del Lic. José Martínez González, Notario Público Titular número 29, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, relativo al Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble, correspondiéndole el expediente catastral [REDACTED]

2 Inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el 4

- **Acta Fuera de Protocolo número 029/37,818/2022**, a los 12-doce de septiembre de 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Lic. José Martínez González, Notario Público Titular número 29, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, relativo a la Rectificación de Medidas, correspondiéndole el expediente catastral 2 Inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el 4

6. **Original del Certificado de libertad de gravámenes** del lote de terreno con una superficie total de 150.00 m2, correspondiente al expediente catastral 2 objeto del trámite que nos ocupa, expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León en fecha 19-diecinueve de julio de 2024-dos mil veinticuatro, con número de folio 27364169/2024, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de GUADALUPE ELSA GARZA SALAZAR, bajo el 4 NO registra constancia vigente alguna de que esté gravada con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso, ni de algún otros modo.
7. **Original del Certificado de libertad de gravámenes** del lote de terreno con una superficie total de 150.00 m2, correspondiente al expediente catastral 2 objeto del trámite que nos ocupa, expedido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León en fecha 06-seis de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, con número de folio 27394717/2024, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de GUADALUPE ELSA GARZA SALAZAR bajo el 4 NO registra constancia vigente alguna de que este gravada con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso, ni de algún otros modo.
8. Conforme a los **alineamientos viales** emitidos por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha 19-diecinueve de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, bajo los expedientes **PT-ALVI 000080/24** y **PT-ALVI 000081/24**, se indicó que deberá de respetar el siguiente alineamiento: Para la 1 respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio.
9. Que el promovente presentó escrito en fecha 03-tres de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, vinculado al expediente, manifestando lo siguiente: *"se requiere la fusión de los 2 lotes es para poder iniciar un trámite de construcción ante le secretaria de desarrollo urbano sostenible..."*
10. 12-doce fotografías donde muestran la situación actual de los predios referidos.
11. Copia simple del recibo de pago con número de folio 385G-2005, de fecha 31-treinta y uno de enero de 2024-dos mil veinticuatro, con lo cual acredita que el predio con expediente catastral 2 materia de éste trámite, se encuentra al corriente con el pago del impuesto predial.
12. Copia simple del recibo de pago con número de folio 385G-2004, de fecha 31-treinta y uno de enero de 2024-dos mil veinticuatro, con lo cual acredita que el predio con expediente catastral 2 materia de éste trámite, se encuentra al corriente con el pago del impuesto predial.
13. Deberá de 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,



Nº de Oficio: SDU/03682/2025

Expediente Nº S-088/2024

Asunto: Fusión

fracción II, 139 y 155, fracciones I a la XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; 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, Nuevo León, 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 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 el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios en cuestión se encuentran ubicados en la Delegación Norte, Distrito Urbano Mitras Norte. Los lotes objeto del trámite de fusión, están ubicados según el Plano de Densidades D-10 Densidad Media de hasta 105 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 de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Fusión en 01-un lote** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con una superficie de **150.00 m2**, y el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con una superficie de **150.00 m2** para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **300.00 m2** con frente a las [REDACTED]

VI. Que obra agregado al presente expediente, copia de recibo oficial expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, relativos a este trámite.

VII. 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 V del presente apartado de Considerandos.

Por lo anteriormente expuesto, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

#### ACUERDA

**PRIMERO:** En los términos anteriores se **Aprueba la Fusión** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con una superficie de **150.00 m2**, y el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con una superficie de **150.00 m2**, para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **300.00 m2** con frente a la [REDACTED]

**SEGUNDO:** Conforme a los alineamientos viales emitidos por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha 19-diecinueve de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, bajo los expedientes **PT-ALVI 000080/24** y **PT-ALVI 000081/24**, se indicó que deberá de respetar el siguiente alineamiento: Para la [REDACTED] respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio.

**TERCERO:** 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. 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.

**CUARTO:** En caso de fenecer dicho término sin haberse realizado la inscripción antes citada, la autorización de la fusión dejará de tener efectos jurídicos, por lo que 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.

**QUINTO:** 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.

**SEXTO:** Previo pago de derechos por servicios prestados en materia de Desarrollo Urbano. Notifíquese personalmente por conducto del 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, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente o por correo certificado con acuse de recibo. 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  
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

SCS/OAMM/bggc/rsgh/dmgm

Siendo las 11:47 horas del día 06 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. Jorge Alberto Aguirre Cantu, 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:

NOMBRE: Ruben Steven Garcia Hernandez

FIRMA: [Firma]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILENCIA:

NOMBRE: Jorge A. Aguirre Cantu

FIRMA: [Firma]

## CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

| CLASIFICACIÓN PARCIAL                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>INFORMACIÓN<br/>CONFIDENCIAL</b>                  | Expediente                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | S-088/2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                      | 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. Nombre, 4. Número de inscripción, 5. Credencial de Elector.                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público | <br>Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos<br>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. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |