



INSTRUCTIVO

A LOS C. C. JUAN LUIS LOZANO CISNEROS Y MARÍA VICTORIA TORRES DELGADO

[Redacted]

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-091/2024 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 06-seis del mes de febrero del 2025-dos mil veinticinco. -----

V I S T O . - El expediente administrativo No. S-091/2024, formado con motivo de la solicitud de fecha 09-nueve de septiembre del 2024-dos mil veinticuatro, presentada por los C. C. JUAN LUIS LOZANO CISNEROS Y MARÍA VICTORIA TORRES DELGADO, en carácter de propietarios; respecto de la Fusión de los predios identificados con los números de expediente catastral [Redacted] con superficie de 359.55 metros cuadrados, [Redacted] con superficie de 408.85 metros cuadrados y (70) 39-541-039 con superficie de 478.85 metros cuadrados, con frente a las [Redacted]

[Redacted]

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. JUAN LUIS LOZANO CISNEROS Y MARÍA VICTORIA TORRES DELGADO, en carácter de propietarios y la [Redacted] (gestora).
2. Copia simple de la Escritura Pública número 245-doscientos cuarenta y cinco, de fecha 03-tres de febrero de 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Federico Hanun Safi, titular de la Notaría Pública número 142-ciento cuarenta y dos, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial y Registral en el Estado, relativa al Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble, mediante el cual C. C. JUAN LUIS LOZANO CISNEROS Y MARÍA VICTORIA TORRES DELGADO, adquirieron la propiedad de los predios identificados con los números de expediente catastral [Redacted] los cuales son objeto del trámite de fusión que nos ocupa; inscrita en el Instituto Registral y



Catastral del Estado: [REDACTED]

3. Original del Certificado de libertad de gravámenes de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] autorizado en fecha 27-veintisiete de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, bajo el folio 27437068/2024, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de los **C. C. JUAN LUIS LOZANO CISNEROS y MARÍA VICTORIA TORRES DELGADO**, bajo el [REDACTED] en el que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.
4. 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, de fechas 26-veintiséis de abril, 26-veintiséis de abril y 6-seis de mayo, todos del 2024-dos mil veinticuatro, relativos a los expedientes administrativos PT-ALVI-000253/24, PT-ALVI-000254/24 y PT-ALVI-000256/24.
5. 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.
6. Copia simple de los recibos identificados con los folios 372F-2220, 372F-2221 y 372F-2219, todos de fecha 13-trece de febrero del 2024-dos mil veinticuatro, correspondiente al pago de los 06-seis bimestres del año 2024, de los expedientes catastrales [REDACTED] **respectivamente**, con los cuales acredita que los predios objeto del trámite de fusión que nos ocupa, se encuentran al corriente de pago de impuesto predial.
7. 11-once fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
8. Carta Poder original de fecha de 07-siete de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, otorgada por los C. **JUAN LUIS LOZANO CISNEROS y MARÍA VICTORIA TORRES DELGADO** (propietarios), a favor de la C. [REDACTED] funcionando como testigos los [REDACTED] anexando copia simple de las identificaciones oficiales de cada uno de ellos.
 - a. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. **JUAN LUIS LOZANO CISNEROS**, con número [REDACTED] (Propietario).
 - b. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. **MARÍA VICTORIA TORRES DELGADO**, con número [REDACTED] (Propietaria).
 - c. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. [REDACTED] con número [REDACTED] (Gestora).
 - d. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del ([REDACTED] con número [REDACTED] (Testigo).



e. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del [REDACTED] con número [REDACTED] 3 [REDACTED] 5 (Testigo).

9. Escrito de fecha 24-veinticuatro de mayo de 2024-dos mil veinticuatro, firmado por C. C. **JUAN LUIS LOZANO CISNEROS y MARÍA VICTORIA TORRES DELGADO**, en carácter de propietarios, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiestan: *"...CON MOTIVO DE QUE EN UN FUTURO PRETENDEMOS CONSTRUIR UNA BODEGA PARA ALMACENAR PRODUCTOS INOCUOS"*.

10. 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, L y LII, 101 fracciones IV, XII y XIV, 102 fracciones II y XVI, 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 Norte, Distrito Urbano Mitras Norte, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Media tipo D-9 de hasta 95 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 [REDACTED] con superficie de 359.55 metros cuadrados, [REDACTED] 2 [REDACTED] con superficie de 408.85 metros cuadrados y [REDACTED] 2 [REDACTED] con superficie de 478.85 metros cuadrados, se fusionarán

para formar un **LOTE FUSIONADO con superficie total de 1,247.25 metros cuadrados**, con frente a las [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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] con superficie de **359.55 metros cuadrados**, [REDACTED] con superficie de **408.85 metros cuadrados** y [REDACTED] con superficie de **478.85 metros cuadrados**, se **fusionarán** para formar un **LOTE FUSIONADO con superficie total de 1,247.25 metros cuadrados**, con frente a las [REDACTED]

SEGUNDO: De acuerdo a las resoluciones de alineamiento vial con fechas 26-veintiséis de abril, 26-veintiséis de abril y 6-seis de mayo, todos del 2024-dos mil veinticuatro, relativos a los expedientes administrativos PT-ALVI-000253/24, PT-ALVI-000254/24 y PT-ALVI-000256/24; si se prevé la modificación de los lineamientos de tramo de las vías públicas con las que colinda el predio resultante, por lo que para la [REDACTED] deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras; para la [REDACTED] respetar sección vial de 30.00 metros, 15.00 metros de eje de avenida hacia su propiedad y para la [REDACTED] respetar sección vial de 40.00 metros, 20.00 metros de eje de avenida hacia su propiedad; en la intersección de las avenidas respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras y ochavos mínimos de 3.00 x 3.00 metros en las esquinas.

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."

CUARTO: 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



Nº de Oficio: SDU/00669/2025
Expediente N° S-091/2024
Asunto: Fusión

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 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/brgc/rsgg/bash

Siendo las 1:06 horas del día 20-VEINTE del mes de FEBRERO 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. GESTORA, en su carácter de 3 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: Roben Steven Garcia Hernandez

NOMBRE: 3

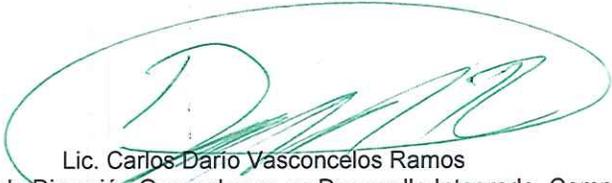
FIRMA: [Firma]

FIRMA: 6

No. DE GAFETE _____

IDENTIFICACIÓN 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-091/2024
	Fecha de Clasificación	19 de marzo 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-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, 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.
	Número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 03-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.domicilio, 2.Expediente Catastral, 3.Nombre, 4. Numero 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.