



INSTRUCTIVO

A LOS C. C. CARMINA VALLEJO JAIMES Y DIEGO ANTONIO GARCÍA VALLEJO

[Redacted]

Presentes. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-099/2024 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 03-tres días del mes de marzo del 2025-dos mil veinticinco. -----
V I S T O . - El expediente administrativo No. S-099/2024, formado con motivo de la solicitud de fecha 01-primero de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro, presentada por los C. C. CARMINA VALLEJO JAIMES y DIEGO ANTONIO GARCÍA VALLEJO, en carácter de propietarios; respecto de la Fusión de los predios identificados con los números de expediente catastral [Redacted] con superficie de 147.142 metros cuadrados y [Redacted] con superficie de 161.356 metros cuadrados, ambos con frente a la [Redacted]

[Redacted]
Municipio de Monterrey, Nuevo León, y

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 C. C. Carmina Vallejo Jaimes y Diego Antonio García Vallejo, en carácter de propietarios y el C. [Redacted] gestor).
2. Copia simple de la Escritura Pública número 4,183-cuatro mil ciento ochenta y tres, de fecha 28-veintiocho de marzo de 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Andrés Alonso Rodríguez Mercado, titular de la Notaría Pública número 149-ciento cuarenta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado, relativa al Contrato de Transmisión de Propiedad de Bien Inmueble y Extinción Parcial del Contrato de Fideicomiso Irrevocable Traslato de Dominio de Bien Inmueble identificado con el número 79939; mediante el cual, el C. DIEGO ANTONIO GARCÍA VALLEJO, adquirió la propiedad del predio identificado con el número de expediente catastral [Redacted]; inscrita en el Instituto [Redacted]

[Redacted]

3. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 autorizado en fecha 01-primer de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, bajo el folio 27388318/2024. cuya propiedad se encuentra inscrita a favor del **C. DIEGO ANTONIO GARCÍA VALLEJO**, bajo el [REDACTED] 4 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 la Escritura Pública número 4,178-cuatro mil ciento setenta y ocho, de fecha 28-veintiocho de marzo de 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Andrés Alonso Rodríguez Mercado, titular de la Notaría Pública número 149-ciento cuarenta y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado, relativa al Contrato de Transmisión de Propiedad de Bien Inmueble y Extinción Parcial del Contrato de Fideicomiso Irrevocable TraslATIVO de Dominio de Bien Inmueble identificado con el número 79939; mediante el cual, la **C. CARMINA VALLEJO JAIMES**, adquirió la propiedad del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el [REDACTED] 4
5. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 autorizado en fecha 01-primer de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, bajo el folio 27388319/2024, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la **C. CARMINA VALLEJO JAIMES**, bajo el [REDACTED] 4 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.
6. 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, ambas de fecha 27-veintisiete de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, relativos a los expedientes administrativos PT-ALVI-000356/24 y PT-ALVI-000357/24, respectivamente.
7. 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.
8. Reportes de Cuenta de Predial emitido por la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Tesorería Municipal de Monterrey, con fecha de impresión del 03-tres de marzo del 2025-dos mil veinticinco, en cuyos apartados de detalles de pagos, se indican que en fecha 07-siete de enero del año en curso, se realizó el pago de los 06-seis bimestres del año 2025-dos mil veinticinco, con recibos 400C-364 y 400C-365, de los expedientes catastrales [REDACTED] 2 con lo cual acreditan que se encuentran al corriente de pago de impuesto predial.
9. 09-nueve fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
10. Carta Poder original de fecha 22-veintidós de octubre del 2024-dos mil veinticuatro, otorgada por los **C. CARMINA VALLEJO JAIMES** y **DIEGO ANTONIO GARCÍA VALLEJO** (propietarios), a favor del **C.**



[Redacted] 3 fungiendo como testigos los C. C. [Redacted] 3
[Redacted] 3 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 de la C. Carmina Vallejo Jaimes, con número [Redacted] 6 (Propietaria).
 - b. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. Diego Antonio García Vallejo, con número [Redacted] 6 (Propietario).
 - c. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. [Redacted] 3 con número [Redacted] 6 (Gestor).
 - d. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. [Redacted] 3 con número [Redacted] 6 (Testigo).
 - e. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. [Redacted] 3 con número [Redacted] 6 (Testigo).
11. Carta Poder original de fecha 07-siete de enero del 2025-dos mil veinticinco, otorgada por el C. DIEGO ANTONIO GARCÍA VALLEJO (propietario), a favor del C. [Redacted] 3 fungiendo como testigos los C. C. [Redacted] 3 anexando copia simple de las identificaciones oficiales de cada uno de ellos (mismas que se describen en el punto que antecede).
12. Escrito de fecha 28-veintiocho de octubre de 2024-dos mil veinticuatro, firmado por los C. C. **DIEGO ANTONIO GARCÍA VALLEJO y CARMINA VALLEJO JAIMES**, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: *"...PARA FORMAR UN SOLO PREDIO, PARA MAYOR EXTENSION EN SUPERFICIE, 308.498 M2; PARA PODER REALIZAR UN PROYECTO DE CASA HABITACION UNIFAMILIAR ...POR TAL MOTIVO SE EXPONE LA DESCRIPCION DE LA PRESENTE, POR TRAMITE DE FUSION DE LOTES A MAYOR EXTENSION EN SUPERFICIE. Y MANEJAR UN SOLO EXPEDIENTE CATASTRAL"*.
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, 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 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 de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra ubicado en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, ubicado 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 [REDACTED] con superficie de **147.142 metros cuadrados** y (70) **58-394-043** con superficie de **161.356 metros cuadrados**, se fusionarán para formar un **LOTE FUSIONADO con superficie total de 308.498 metros cuadrados**, con frente a la [REDACTED] del 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 **147.142 metros cuadrados** y [REDACTED] con superficie de **161.356 metros cuadrados**, para formar un **LOTE FUSIONADO con superficie total de 308.498 metros cuadrados**, con frente a la [REDACTED] del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: De acuerdo a las resoluciones de alineamiento vial, ambas de fecha 27-veintisiete de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, relativos a los expedientes administrativos PT-ALVI-000356/24 y PT-ALVI-000357/24, **no** se prevé la modificación de los lineamientos de tramos de la vía pública con la que colinda el predio resultante, por lo que para la [REDACTED] deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a 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.

F. G.



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/adls/bash



Siendo las 1:18pm horas del día 03 del mes de Abril del año 2025, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. Humberto Delgado Verron, en su carácter de Apoderado del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con INE Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR:
DILIGENCIA:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA

NOMBRE: Korotac Beltran Maldonado
FIRMA: [Firma]

NOMBRE: _____

FIRMA: _____

No. DE GAFETE 214303

IDENTIFICACIÓN _____

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

| CLASIFICACIÓN PARCIAL | | |
|--|--|--|
| INFORMACIÓN CONFIDENCIAL | Expediente | S-099/24 |
| | Fecha de Clasificación | 30 Mayo 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. |
| | Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia | Acta 05-2025 Ordinaria |
| | Fecha de Desclasificación | |
| Confidencial | 1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Número de inscripción, 5. Número de OCR (Credencial de Elector). | |
| 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. | |