



**INSTRUCTIVO**

**A LOS C.C. JOEL PARRAS REYES Y HERMILA TAMEZ TAMEZ**

[Redacted] **1**

Presentes. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-001/2026 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 24-veinticuatro días del mes de febrero del 2026-dos mil veintiséis. -----**  
**V I S T O .** - El expediente administrativo No. S-001/2026, formado con motivo de la solicitud de fecha 07-siete de enero del 2026-dos mil veintiséis, presentada por los **C. C. JOEL PARRAS REYES Y HERMILA TAMEZ TAMEZ**, en carácter de Propietarios; respecto de la **Fusión** de los predios identificados con los números de expediente catastral [Redacted] **2** con superficie de **68.00 metros cuadrados** y [Redacted] **2** con superficie de **68.00 metros cuadrados**; ambos predios 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. -** Los peticionarios adjuntan a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por los **C. C. JOEL PARRAS REYES Y HERMILA TAMEZ TAMEZ**, en carácter de propietarios y por el C. Juan Carlos Santana Charles, gestor.
2. Copia simple de la **Escritura Pública número 11,777**-once mil setecientos setenta y siete, de fecha 01-primero de diciembre de 1998-mil novecientos noventa y ocho, pasada ante la fe del Licenciado Enrique Morales Montemayor, Titular de la Notaría Pública número 85-ochenta y cinco, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, relativa al Contrato de Compra Venta de Inmueble, por medio del cual, los **C. C. JOEL PARRAS REYES Y HERMILA TAMEZ TAMEZ**, adquirieron la propiedad del predio identificado con el número de expediente catastral [Redacted] **2** inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo el [Redacted] **3**



3. Copia simple de la **Escritura Pública número 51,358**-cincuenta y un mil trescientos cincuenta y ocho, de fecha 21-veintiuno de enero de 1986-mil novecientos ochenta y seis, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Elizondo Páez, Notario Público con ejercicio en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, Titular de la Notaría número 47-cuarenta y siete, relativa al Contrato de Compra Venta en abonos, por medio del cual, los **C. C. JOEL PARRAS REYES Y HERMILA TAMEZ TAMEZ DE PARRAS**, adquirieron la propiedad del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y de Comercio, bajo el [REDACTED] <sup>3</sup>  
[REDACTED]
4. Original del **Certificado de libertad de gravamen**, del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> autorizado en fecha 19-diecinueve de noviembre de 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28558908, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de los **C. C. JOEL PARRAS REYES Y HERMILA TAMEZ TAMEZ**, bajo el [REDACTED] <sup>3</sup> en el que se hace constar que no registra constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre grabado con hipoteca, embargo, finanza, fideicomiso ni de algún otro modo.
5. Original del **Certificado de libertad de gravamen**, del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> autorizado en fecha 11-once de noviembre de 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28545181, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de los **C. C. JOEL PARRAS REYES Y HERMILA TAMEZ TAMEZ DE PARRAS**, bajo el [REDACTED] <sup>3</sup> en el que se hace constar que no registra constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre grabado con hipoteca, embargo, finanza, fideicomiso ni de algún otro modo.
6. Copia simple de las resoluciones de los alineamientos viales de fecha 10-diez de abril de 2025-dos mil veinticinco, relativo al expediente administrativo **PT-ALVI-000173/25** y de fecha 23-veintitrés de octubre de 2025-dos mil veinticinco, relativo al expediente administrativo **PT-ALVI-000607/25**; respecto de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> [REDACTED] respectivamente.
7. Plano que contiene el proyecto de fusión cuya autorización solicitan, respecto de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] <sup>2</sup> de acuerdo a lo señalado en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
8. Copia simple de los recibos de pago del impuesto predial emitidos por Tesorería Municipal de Monterrey, bajo los folios **415C-205** y **415C-204**, ambos de fecha 05-cinco de enero del 2026-dos mil veintiséis, respecto del pago de los 06-seis bimestres del año 2026, de los expedientes catastrales [REDACTED] <sup>2</sup> [REDACTED] respectivamente, con lo cual acreditan que se encuentran al corriente de pago de impuesto predial.
9. 08-ocho fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios
10. Carta Poder original de fecha 05-cinco de diciembre del 2025-dos mil veinticinco, otorgada por los **C. C. JOEL PARRAS REYES Y HERMILA TAMEZ TAMEZ**, a favor del C. "Juan Carlos Santana Ch., fungiendo como



testigos los [redacted] 4 (SIC), anexando copia simple de las identificaciones oficiales de cada uno de ellos:

- a. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. Joel Parras Reyes con número [redacted] 5 (Propietario)
  - b. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Hermila Tamez Tamez con número [redacted] 5 (Propietaria)
  - c. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. Juan Carlos Santana Charles, con número [redacted] 5 (Gestor)
  - d. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la [redacted] 4 [redacted] con número [redacted] 5 (Testigo)
  - e. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del [redacted] 4 [redacted] con número [redacted] 5 (Testigo)
11. Escrito de fecha 25-veinticinco de noviembre del 2025-dos mil veinticinco, firmado por los **C. C. JOEL PARRAS REYES Y HERMILA TAMEZ TAMEZ**, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: *"...Con la Finalidad que tenemos para la venta bela propiedad por ese motivo..."* (SIC)
12. 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.

**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 en una zona determinada con una Densidad D-8, Densidad Media de hasta 83 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 **68.00 metros cuadrados** y **2** con superficie de **68.00 metros cuadrados**, se fusionarán para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **136.00 metros cuadrados**, con frente a la **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 **68.00 metros cuadrados** y **2** con superficie de **68.00 metros cuadrados**, para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **136.00 metros cuadrados**, con frente a la **1**

**SEGUNDO:** De acuerdo a las resoluciones de alineamiento vial emitidas por esta Secretaría, en fecha 10-diez de abril de 2025-dos mil veinticinco, bajo el expediente **PT-ALVI-000173/25** y en fecha 23-veintitrés de octubre de 2025-dos mil veinticinco, bajo el expediente **PT-ALVI-000607/25**, 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 deberán 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. RODRIGO HIRAM TODD LOZANO  
DIRECTOR GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DE MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

SCS/OAMM/BRGC/BASH

Siendo las 12:45 horas del día 05 del mes de Marzo del año 2026, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. Juan Carlos Santana Charles, en su carácter de gestor del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [REDACTED] 5, Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Roben Steven Garcia Hernandez

NOMBRE: Juan Carlos Santana Charles


FIRMA: [REDACTED]

FIRMA: [REDACTED]

No. DE GAFETE 214896

IDENTIFICACIÓN [REDACTED]

**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

<b>CLASIFICACIÓN PARCIAL</b>		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	S-001-2026
	Fecha de Clasificación	13 de abril 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	<del> </del>
	Periodo de Reserva	<del> </del>
	Fundamento Legal	<del> </del>
	Ampliación del periodo de reserva	<del> </del>
	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 04-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	<del> </del>
	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.