Gobierno de Monterrey

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

N° de Oficio: **SDU/02662/2026**
Expediente Nº S-005/2026
Asunto: **Fusión**

INSTRUCTIVO

A LA C. CONCEPCIÓN JOSEFINA ELIZONDO CHAPA
[redacted 1]
Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-005/2026 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 03-tres días del mes de agosto del 2026-dos mil veintiséis. ----------
V I S T O .- El expediente administrativo **No. S-005/2026,** formado con motivo de la solicitud de fecha 30-treinta de enero del 2026-dos mil veintiséis, presentada por la **C. CONCEPCIÓN JOSEFINA ELIZONDO CHAPA,** en carácter de Propietaria; respecto de la **Fusión** de los predios identificados con los números de expediente catastral [redacted 2] con superficie de **182.70 metros cuadrados** predio con frente a la [redacted 1] y [redacted 2] con superficie de **360.00 metros cuadrados** predio con frente a las [redacted 1]

R E S U L T A N D O

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 adjunto a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por la C. Concepción Josefina Elizondo Chapa, en carácter de Propietaria y la C. Anabel Rodríguez González, en carácter de Gestor.

2. Copia simple de la [redacted 3] de fecha 30-treinta de junio de 1989-mil novecientos ochenta y nueve, pasada ante la fe del Licenciado León Mario Guzmán Gutiérrez, Notario Público en ejercicio, Titular de la Notaría Pública número 45-cuarenta y cinco, del Municipio de Guadalupe, Nuevo León, relativa al Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble, mediante el cual, la C. **CONCEPCIÓN JOSEFINA ELIZONDO CHAPA DE GARCÍA.** adquirió la propiedad de los predios identificados con los números de expediente catastral [redacted 2] inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo el [redacted 3]

29014

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

[redacted]

3. Copia simple de la [redacted] de fecha 14- catorce de diciembre del 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Enrique Maldonado Corpus, Titular de la Notaría Pública número 109-ciento nueve, con ejercicio en el Primer Distrito, relativa al Juicio Sucesorio Especial Testamentario a Bienes de Moisés García Chapa, expidiéndose la Hijuela correspondiente, adjudicando a favor de la señora **Concepción Josefina Elizondo Chapa** diversos inmuebles, entre ellos el 50%- cincuenta por ciento de los predios identificados con los números de expediente catastral [redacted] consolidándose el 100%-cien por ciento de la propiedad de los referidos inmuebles; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [redacted]

4. Original del **Certificado de libertad de gravamen** del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] autorizado en fecha 26-veintiséis de diciembre de 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28621318, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la **C. Concepción Josefina Elizondo Chapa**, bajo el [redacted] 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.

5. Original del **Certificado de libertad de gravamen** del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] autorizado en fecha 09-nueve de enero de 2026-dos mil veintiséis, bajo el folio 29009400, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la **C. Concepción Josefina Elizondo Chapa**, bajo el [redacted] 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. Copia simple de las resoluciones de los alineamientos viales, ambas de fecha 06-seis de enero de 2026-dos mil veintiséis, relativas a los expedientes administrativos **PT-ALVI No. 000742/25 y PT-ALVI No. 000743/25;** respecto de los predios identificados con los números de expediente catastral [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] de acuerdo a lo señalado en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.

8. Copias simples de los recibos de pago del impuesto predial emitidos por Tesorería Municipal de Monterrey, folios LINEA-394821 y LINEA-394774, ambos de fecha 08-ocho de enero de 2026-dos mil veintiséis, respecto del pago de los 06-seis bimestres del año 2026, de los expedientes catastrales [redacted]

[redacted] respectivamente, con lo cual acredita que se encuentran al corriente de pago de impuesto predial.

9. 16-dieciséis fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios

10. Carta Poder original de fecha 11-once de diciembre del 2025-dos mil veinticinco, otorgado por la **C. Concepción Josefina Elizondo Chapa,** en carácter de propietaria, a favor de C. **Anabel Rodríguez González**, fungiendo como testigos los [redacted] anexando copia simple de las siguientes identificaciones oficiales:

    a. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Concepción Josefina Elizondo Chapa con número [redacted] (Propietaria).
    b. Pasaporte expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores de la C. Anabel Rodríguez González con número [redacted] (Gestora).
    c. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del [redacted] con número [redacted] (Testigo).
    d. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la [redacted] con número [redacted] (Testigo).

11. Escrito presentado en fecha 30-treinta de enero del 2026-dos mil veintiséis, firmado por la **C. Concepción Josefina Elizondo Chapa,** en carácter de Propietaria, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: *"...para formar un polígono total de 542.70 m2"*

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 la 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, los predios en cuestión se encuentran ubicados en la [redacted] ubicados en el Plano de

29015

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

Densidades en una zona determinada con una Densidad D-5, Densidad Media de hasta 42 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 **182.70 metros cuadrados** y [redacted] con superficie de **360.00 metros cuadrados,** se fusionarán para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **542.70 metros cuadrados,** con frente a las [redacted]

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:

A C U E R D A:

PRIMERO: En los términos anteriores se **Aprueba la Fusión** de los predios identificados con los números de expediente catastral [redacted] con superficie de **182.70 metros cuadrados** y [redacted] con superficie de **360.00 metros cuadrados.** para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **542.70 metros cuadrados,** con frente a las [redacted]

SEGUNDO: De acuerdo a las resoluciones de los alineamientos vial emitidas por esta Secretaría, ambas en fecha 06-seis, de enero del 2026 -dos mil veintiséis, relativas a los expedientes administrativos **PT-ALVI No. 000742/25 y PT-ALVI No. 000743/25,** Si se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de las Vías Públicas con las que colinda el predio resultante, por lo que deberá respetar el siguiente alineamiento: para las [redacted] respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras; y en la esquina formada por la intersección de las vialidades antes mencionadas, respetar un ochavo con radio de giro mínimo de 3.00 metros.

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; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 305 primer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece lo siguiente: *"**Artículo 305.** 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." (el subrayado es nuestro).

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

ING. FERNANDO GUTIÉRREZ MORENO
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario

ARQ. OLGA ALICIA MEZA MORALES
DIRECTORA PARA LA INTEGRACIÓN DE DISTRITOS, SUB-CENTROS Y NUEVOS DESARROLLOS DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DE MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

SCS/DIRV/BASH

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

29016

MTY AQUÍ SE RESUELVE

Siendo las 12:32 PM horas del día 21-VEINTIUNO del mes de AGOSTO del año 2026, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. ANABEL RODRIGUEZ GONZALEZ, en su carácter de GESTORA del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con INE [redacted] 5 [redacted], Doy fe. ----------

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: DAVID ISAIAS RAMIREZ VELAZQUEZ

FIRMA: _____

No. DE GAFETE 241375

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Anabel Rodriguez Gonzalez

FIRMA: _____

IDENTIFICACIÓN [redacted] 5 [redacted]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-005-2026
	Fecha de Clasificación	14 de septiembre de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaria 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 6°, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 09-2026 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. 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.