



INSTRUCTIVO

**A LOS C. C. RODOLFO AYALA GARZA Y
LUCINA ELIZABETH LÓPEZ ALANÍS**

1

Presentes. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-008/2026 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 07-siete días del mes de mayo del 2026-dos mil veintiséis. -----
V I S T O .- El expediente administrativo No. S-008/2026, formado con motivo de la solicitud de fecha 13-trece de febrero del 2026-dos mil veintiséis, presentada por los **C. C. RODOLFO AYALA GARZA y LUCINA ELIZABETH LÓPEZ ALANÍS**, en su carácter de Propietarios; respecto de la **Fusión** de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] 2 con superficie de **85.00 metros cuadrados**, y [REDACTED] 2 con superficie de **85.00 metros cuadrados**, ambos 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. RODOLFO AYALA GARZA y LUCINA ELIZABETH LÓPEZ ALANÍS**, en su carácter de Propietarios y por el C. Diego Humberto Ponce Guzmán, gestor.
2. Copia simple de la **Escritura Pública número 44,976**-cuarenta y cuatro mil novecientos setenta y seis, de fecha 29-veintinueve de abril de 1992-mil novecientos noventa y dos, pasada ante la fe del Licenciado José Garza Flores, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 43-cuarenta y tres, asociado con el Licenciado José Garza de la Garza, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 106-ciento seis, ambos con ejercicio en la ciudad de Monterrey, Nuevo León; relativa al Contrato de Compra Venta de Inmueble, por medio del cual, el C. **RODOLFO AYALA GARZA**, adquirió la propiedad del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Primer Distrito. Monterrev. Nuevo León bajo el [REDACTED] 3

3. Copia simple de la **Escritura Pública número 22,711**-veintidós mil setecientos once, de fecha 27-veintisiete de noviembre de 1996-mil novecientos noventa y seis, pasada ante la fe del Licenciado Vicente Guillermo de Jesús Guerra Guzmán, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 04-cuatro, con ejercicio en el municipio de Monterrey, Nuevo León; relativa al Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble, por medio del cual, los C. C. **RODOLFO AYALA GARZA y LUCINA ELIZABETH LÓPEZ ALANÍS DE AYALA**, adquirieron la propiedad del predio identificado con el número de expediente catastral **2** [REDACTED] inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Primer Distrito, Monterrev. Nuevo León bajo el **3** [REDACTED]
4. Original del **Certificado de libertad de gravamen**, del predio identificado con el número de expediente catastral **2** [REDACTED] autorizado en fecha 23-veintitrés de enero de 2026-dos mil veintiséis, bajo el folio 29033368, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor del C. **RODOLFO AYALA GARZA**, bajo el **3** [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, finanza, fideicomiso ni de algún otro modo.
5. Original del **Certificado de libertad de gravamen**, del predio identificado con el número de expediente catastral **2** [REDACTED] autorizado en fecha 23-veintitrés de enero de 2026-dos mil veintiséis, bajo el folio 29033367, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de los C. C. **RODOLFO AYALA GARZA y LUCINA ELIZABETH LÓPEZ ALANÍS DE AYALA**, bajo el **3** [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, finanza, fideicomiso ni de algún otro modo.
6. Copia simple de las resoluciones de los alineamientos viales de fecha 02-dos de julio y 24-veinticuatro de junio, ambos del año 2025-dos mil veinticinco, relativas a los expedientes administrativos **PT-ALVI-000343/25 y PT-ALVI-000340/25**; respecto de los predios identificados con los números de expediente catastral **2** [REDACTED] respectivamente.
7. Plano que contiene el proyecto de fusión cuya autorización solicitan, respecto de los predios identificados con los números de expediente catastral **2** [REDACTED] 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, folios 302B-1316 y 302B-1317, ambos de fecha 12-doce de enero de 2026-dos mil veintiséis, respecto del pago de los 06-seis bimestres del año 2026, de los expedientes catastrales **2** [REDACTED] respectivamente, con lo cual acredita que se encuentra 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 28-veintiocho de noviembre del 2025-dos mil veinticinco, otorgada por los **C. C. RODOLFO AYALA GARZA y LUCINA ELIZABETH LÓPEZ ALANÍS**, en carácter de Propietarios, a favor del C. Diego Humberto Ponce Guzmán, fungiendo como testigos los **4** [REDACTED] anexando copia simple de las identificaciones oficiales de cada uno de ellos:



- a. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. Rodolfo Ayala Garza con número [REDACTED] (Propietario)
- b. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Lucina Elizabeth López Alanís con número [REDACTED] (Propietaria)
- c. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. Diego Humberto Ponce Guzmán con número [REDACTED] (Gestor)
- d. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del [REDACTED] con número [REDACTED] (Testigo)
- e. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del [REDACTED] con número [REDACTED] (Testigo)

11. Escrito de fecha 18-dieciocho de noviembre del 2025-dos mil veinticinco, firmado por los **C. C. RODOLFO AYALA GARZA y LUCINA ELIZABETH LÓPEZ ALANÍS**, en carácter de Propietarios, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiestan: *"...para tener en orden toda la documentación, y es necesario realizar la fusión para futuros tramites notariales ..."*

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 [REDACTED] 2 con superficie de **85.00 metros cuadrados**, y [REDACTED] 2 con superficie de **85.00 metros cuadrados**, se fusionarán para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **170.00 metros cuadrados**, con frente a la [REDACTED] 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 [REDACTED] 2 con superficie de **85.00 metros cuadrados**, y [REDACTED] 2 con superficie de **85.00 metros cuadrados**, para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **170.00 metros cuadrados**, con frente a la [REDACTED] 1

SEGUNDO: De acuerdo a las resoluciones de alineamiento vial emitidas por esta Secretaría, en fecha 02-dos de julio y 24-veinticuatro de junio, ambos del año 2025-dos mil veinticinco, relativas a los expedientes administrativos **PT-ALVI-000343/25** y **PT-ALVI-000340/25**, 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 [REDACTED] 1

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, retotificaciones 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

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/DIRV/BASH

Siendo las 10:26 AM horas del día 28-VEINTIOCHO del mes de MAYO del año 2026, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. DIEGO HUMBERTO PONCE GUZMAN, 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:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: DAVID ISAÍAS BARRERA VÁZNOMBRE: DIEGO HUMBERTO PONCE GUZMANFIRMA: [Firma]FIRMA: [Firma]No. DE GAFETE 241375IDENTIFICACIÓN 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-008-2026
	Fecha de Clasificación	15 de junio 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	
	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.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 06-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	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.