



INSTRUCTIVO

A LOS C. C. JULIO CESAR FERNANDEZ FERNANDEZ
FRANCISCO JAVIER FERNANDEZ FERNANDEZ,
Y ROMEO DE JESUS FERNANDEZ FERNANDEZ

[Redacted] 1

Dentro del Expediente Administrativo número S-019/2025 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 11-once días del mes de febrero del 2026-dos mil veintiséis. -----

V I S T O . - Los autos y el dictamen técnico que integran el expediente administrativo No. S-019/2025 formado con motivo de la solicitud de fecha 12-doce de marzo del 2025-dos mil veinticinco, presentada por los C. C. Francisco Javier Fernández Fernández, Julio Cesar Fernández Fernández y Romeo De Jesús Fernández Fernández, en carácter de propietarios; respecto de la Fusión-Subdivisión del lote de terreno referido como "POLIGONO 1" con superficie de 16,342.08 metros cuadrados, y lote de terreno referido como "POLIGONO 2" con superficie de 6,498.24 metros cuadrados, ambos identificados con el número de expediente catastral [Redacted] 2 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 adjuntaron a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por los C. C. Francisco Javier Fernández Fernández, Julio Cesar Fernández Fernández y Romeo De Jesús Fernández Fernández en carácter de propietarios y el C. Luis Alberto Oviedo Briones (gestor).
2. Copia de Escritura Publica número 16,283-dieciséis mil doscientos ochenta y tres, de fecha 23-veintitres de noviembre de 1993-mil novecientos noventa y tres, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Guzmán, Titular de la Notaria Publica número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, relativo al Contrato de Donación Gratuita de Bienes Inmuebles, mediante el cual, los C. C. Francisco Javier Fernández Fernández, Julio Cesar Fernández Fernández y Romeo de Jesús Fernández Fernández, adquieren la propiedad de diversos predios, entre estos, los lotes de terreno, entonces con superficies de 15,938.61 metros cuadrados y 6,282.74 metros cuadrados, ambos identificados con el número de expediente catastral [Redacted] 2

inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el [REDACTED] 3

3. Copia simple del escrito dirigido al Registrador del Primer Distrito Registral en el Estado, solicitando la inscripción del **ACTA DE RECTIFICACIÓN DE MEDIDAS, RUMBOS Y COLINDANCIAS** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 el cual se conforma del lote de terreno referido como "**POLIGONO 1**" y lote de terreno referido como "**POLIGONO 2**", los cuales resultaron con las superficies totales de **16,342.08 metros cuadrados y 6,498.24 metros cuadrados**, respectivamente; en el referido escrito se indica lo que a la letra se transcribe: "*Teniendo ambos polígonos en conjunto una superficie de 22,840.31 m2 (veintidós mil ochocientos cuarenta punto treinta y un metros cuadrados). ...*"; escrito que fuera ratificado en fecha 03-tres de octubre de 2024-dos mil veinticuatro, ante el Licenciado Jaime Garza de la Garza, Notario Público número 43-cuarenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, según consta en **Acta Fuera De Protocolo Número 043/177.361/2024**: inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3
4. Original del **Certificado de libertad de gravamen** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 autorizado en fecha 09-nueve de enero del año 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28009240/2025, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de los **C. C. Francisco Javier Fernández Fernández, Julio Cesar Fernández Fernández v Romeo De Jesús Fernández Fernández**, bajo el [REDACTED] 3 de fecha 18-dieciocho de febrero de 1994-mil novecientos noventa y cuatro; en el que se hace constar que no registra constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, fianza, embargo ni de algún otro modo.
5. Copia de la resolución del alineamiento vial del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 objeto del trámite que nos ocupa, de fecha 08-ocho de abril de 2022-dos mil veintidós, relativo al expediente administrativo **ADM. TV. No: 000460/21**.
6. Copia simple del recibo de pago del impuesto predial emitido por Tesorería Municipal de Monterrey, de **Folio 343C-2319** de fecha 05-cinco de marzo del 2025-dos mil veinticinco, respecto del pago de los 06-seis bimestres del año 2025, del expediente administrativo [REDACTED] 2 con lo cual acredita que se encuentra al corriente de pago de impuesto predial.
7. Plano que contiene el proyecto de fusión-subdivisión cuya autorización solicitan, respecto de los predios identificados con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 de acuerdo a lo señalado en el numeral VI del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
8. 15-quince Fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
9. Escrito presentado en fecha 12-doce de marzo de 2025-dos mil veinte cinco, firmado por los **C. C. Francisco Javier Fernández Fernández, Julio Cesar Fernández Fernández y Romeo De Jesús Fernández Fernández** en carácter de propietarios, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiestan: "*...con la finalidad de distribuir de manera proporcional los lotes entre los propietarios...*".
10. Carta Poder original de fecha 12-doce de marzo del 2025-dos mil veinticinco, otorgada por los **C. C. Francisco Javier Fernández Fernández, Julio Cesar Fernández Fernández v Romeo De Jesús Fernández Fernández**, a favor del **C. Luis Alberto Oviedo Briones**, fungiendo como testigos los [REDACTED] 4 anexando copia simple de las identificaciones oficiales de cada uno de ellos.



- a. Pasaporte expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, del C. **Francisco Javier Fernández Fernández**, con número de pasaporte [REDACTED] **5** (Propietario).
- b. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. **Julio Cesar Fernández Fernández**, con número [REDACTED] **6** (Propietario).
- c. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. **Romeo De Jesús Fernández Fernández**, con número [REDACTED] **6** (Propietario).
- d. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. **Luis Alberto Oviedo Briones**, con número [REDACTED] **6** (Gestor).
- e. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del [REDACTED] **4** con número [REDACTED] **6** (Testigo).
- f. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del [REDACTED] **4** con número [REDACTED] **6** (Testigo).

11. Deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizada la fusión-subdivisión 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, 3 fracción LXXVII, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 202 fracción IX, 229, 230 fracciones I a V, 234, 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; artículos 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 los predios en cuestión no forman parte de un fraccionamiento Autorizado, por lo anterior conforme lo dispone el artículo 234, de la Ley de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se deberá diferir la obligación de ceder áreas en favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación de los predios.

IV. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios en cuestión se encuentran ubicados en la [REDACTED] **1** ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Alta tipo D-10 de hasta 105 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.

V. En el caso que nos ocupa, solicitan la fusión de 02-dos predios para formar un polígono, el cual se subdivide en 03-tres lotes, proyecto que se describe en el numeral VI del presente apartado de Considerandos, resultando aplicable lo dispuesto por los artículos 229 y 230, fracciones I y II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establecen lo siguiente: "**Artículo 229**. La fusión es la unión en un solo lote de dos

o más predios colindantes." **Artículo 230.** La subdivisión es la partición de un predio ubicado dentro del área urbana y que no requiere del trazo de una o más vías públicas y deberá observar las siguientes normas básicas: I. Los lotes o predios resultantes de la subdivisión no podrán ser más de 5-cinco y deberán tener frente a la vía pública o área vial común en un régimen en propiedad en condominio horizontal, o bien que se garantice acceso a todos los lotes resultantes mediante una servidumbre de paso debidamente constituida; II. Los predios resultantes de la subdivisión no podrán ser menores al promedio del área inmediata, con excepción de que la zonificación aprobada lo permita y deberán tener frente a la vía pública;"

VI. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **FUSIÓN** del lote de terreno referido como "**POLIGONO 1**" con superficie de **16,342.08 metros cuadrados**, y lote de terreno referido como "**POLIGONO 2**" con superficie de **6,498.24 metros cuadrados**, ambos identificados con el número de expediente catastral [REDACTED] para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **22,840.31 metros cuadrados**, el cual se **SUBDIVIDE** en **03-tres lotes** para quedar como sigue: **LOTE RESULTANTE A** con una superficie de **9,249.98 metros cuadrados**, frente a la [REDACTED] **LOTE RESULTANTE B** con una superficie de **9,590.033 metros cuadrados** y **LOTE RESULTANTE C** con una superficie de **4.000.00 metros cuadrados**, ambos con frente a la [REDACTED] ubicados en el Plano de Densidades en una zona determinada con una **Densidad Alta D-10** en donde se permiten hasta 105 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; el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis para el predio a subdividir con área total de **22,840.31 metros cuadrados** tenemos que, si para 1-una hectárea que equivale a 10,000 metros cuadrados, se permiten 105 viviendas máximo, para **22,840.31 metros cuadrados** lo equivalente a **2.284031 hectáreas**, nos resultan permitidas **239.823255 viviendas** (resultante de 105 viv. x **2.284031 ha**) por lo que resulta **FACTIBLE** la subdivisión para **03-tres** lotes requeridos.

VII. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 230, fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los lotes o predios resultantes de la subdivisión no podrán ser más de 5-cinco y deberán tener frente a la vía pública o área vial común en régimen en propiedad en condominio horizontal, o bien que se garantice acceso a todos los lotes resultantes mediante una servidumbre de paso debidamente constituida; y de la fusión de los 02-dos predios para formar 1-un polígono, que posteriormente se subdivide, resultan 03-tres lotes los cuales presentan frente a una vía pública, por lo que se cumple con la referida normatividad.

VIII. Que en el presente caso, la solicitud de **Fusión- Subdivisión** cumple con los requisitos mínimos que señalan los artículos 229, 230 fracciones I a V, 305, 306 fracciones I a VIII y demás relativos de 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; además 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 resulta **PROCEDENTE** la aprobación de la fusión-subdivisión de los lotes en cuestión, de la forma indicada en el numeral VI del presente apartado de Considerandos.

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** del lote de terreno referido como "**POLIGONO 1**" con superficie de **16,342.08 metros cuadrados**, y lote de terreno referido como "**POLIGONO 2**" con superficie de **6,498.24 metros cuadrados**, ambos identificados con el número de expediente catastral [REDACTED] para formar un **LOTE**



FUSIONADO con una superficie de **22,840.31 metros cuadrados**, el cual se **SUBDIVIDE** en **03-tres lotes** para quedar como sigue: **LOTE RESULTANTE A** con una superficie de **9,249.98 metros cuadrados**, frente a la [REDACTED] **LOTE RESULTANTE B** con una superficie de **9,590.033 metros cuadrados** y **LOTE RESULTANTE C** con una superficie de **4.000.00 metros cuadrados**, ambos con frente a la [REDACTED]

SEGUNDO: Que, en el presente caso, el predio en cuestión no forma parte de un fraccionamiento Autorizado, por lo anterior conforme lo dispone el Artículo 234, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se difiere la obligación de ceder áreas en favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio

TERCERO: Atendiendo a lo señalado en el punto que antecede, se hace del conocimiento del interesado que al momento de solicitar un trámite de edificación ante esta dependencia deberá cumplir con lo establecido por el Artículo 212 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que a la letra dice: *"...En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio..."*; esto en cuanto a que las nuevas construcciones deben ceder conforme a lo establecido en dicho numeral.

CUARTO: De conformidad con lo establecido por el Artículo 230 fracción IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se efectuarán a costa de los promoventes las adecuaciones en la infraestructura necesaria para atender a los predios resultantes. Esta obligación deberá plasmarse en contrato de compra-venta correspondiente, cuando se transmita la propiedad de los referidos lotes, a fin de que se formalice dicha obligación.

QUINTO: De acuerdo a la resolución del alineamiento vial, emitida por esta Secretaría, en fecha 08-ocho de abril de 2022-dos mil veintidós, dentro del expediente administrativo **TV No. 000460/21**; **SI** se prevé la modificación del tramo de las Vías Públicas con las que colindan los lotes resultantes; por lo que deberá respetar los siguientes alineamientos: Para la Avenida Rodrigo Gómez, así como de igual forma para la [REDACTED] deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras, considerando respetar para la [REDACTED] una sección vial de 30.00 metros; respetar ochavo con radio de giro mínimo 3.00 metros en la esquina.

SEXTO: Se hace del conocimiento a los interesados, que a fin de que surta efectos la fusión-subdivisión 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."

SÉPTIMO: En caso de fenecer dicho término sin haberse realizado la inscripción antes citada, la autorización de la fusión-subdivisión dejará de tener efectos jurídicos, por lo que 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.

OCTAVO: 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.

NOVENO: 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.



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario

F. G. M.

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/RSCH/JERC

Siendo las 11:40 horas del día 06 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. Martha Paulina Garza Olleruices, en su carácter de Gestora del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con 6, Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Ruben Steven Garcia Hernandez

NOMBRE: Martha Paulina Garza Olleruices


FIRMA: [Firma]

FIRMA: [Firma]

No. DE GAFETE _____

IDENTIFICACIÓN 6

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-019-2025
	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	
	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 04-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Número de inscripción, 4. Nombre, 5. Número de Pasaporte, 6. 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.