Gobierno de Monterrey

Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

N° de Oficio: **SDU/02499/2026**
Expediente Nº S-019/2026
Asunto: **Fusión**

INSTRUCTIVO

A LA C. GABRIELA MARCELA MORALES RODRIGUEZ
[redacted]
Presentes. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-019/2026 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 15-quince días del mes de julio del 2026-dos mil veintiséis. ----------
V I S T O .- El expediente administrativo **No. S-019/2026**, formado con motivo de la solicitud de fecha 09-nueve de marzo del 2026-dos mil veintiséis, presentada por la **C. GABRIELA MARCELA MORALES RODRIGUEZ,** en carácter de Propietaria; respecto de la **Fusión** de los predios identificados con los números de expediente catastral [redacted] con superficie de **112.50 metros cuadrados** predio con frente a la [redacted] **053** con superficie de **112.50 metros cuadrados** predio con frente a la [redacted] con superficie de **127.98 metros cuadrados** predio con frente a la [redacted]

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. Gabriela Marcela Morales Rodríguez, en carácter de Propietaria.
2. Copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Gabriela Marcela Morales Rodríguez con número [redacted]

28568

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

3. Copia simple de la [redacted] de fecha 12-doce de marzo de 2021- dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Jaime Garza De la Garza, Titular de la Notaría Pública número 43-cuarenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, relativa al Contrato de Compra Venta de Inmueble, mediante el cual, la C. **GABRIELA MARCELA MORALES RODRIGUEZ,** adquirió la propiedad de los predios identificados con los números de expediente catastral [redacted] inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el [redacted].

4. Original del **Certificado de libertad de gravámenes** de los predios identificados con los números de expediente catastral [redacted] autorizado en fecha 17-diecisiete de febrero de 2026-dos mil veintiséis, bajo el folio 29076829, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la **C. Gabriela Marcela Morales Rodríguez**, 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, finanza, fideicomiso ni de algún otro modo.

5. Copia simple de las resoluciones de los alineamientos viales de fecha 13-trece de noviembre de 2025-dos mil veinticinco, relativas a los expedientes administrativos **PT-ALVI No. 000660/25, PT-ALVI No. 000661/25, PT-ALVI No. 000662/25;** respecto de los predios identificados con los números de expediente catastral [redacted] respectivamente.

6. 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.

7. Copias simples de los recibos de pago del impuesto predial emitidos por Tesorería Municipal de Monterrey, folios 372H-2093, 372H-2092, LINEA-423002, todos de fecha 23-veintitrés de enero de 2026-dos mil veintiséis, respecto del pago de los 06-seis bimestres del año 2026, de los expedientes catastrales [redacted] respectivamente, con lo cual acredita que se encuentran al corriente de pago de impuesto predial.

8. 4-cuatro fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios

9. Escrito de fecha 03-tres de marzo de 2026-dos mil veintiséis, firmado por el **C. Gabriela Marcela Morales Rodríguez,** en carácter de Propietaria, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: *"...estoy solicitando una **fusión de 3 predios para tramitar uso de suelo para locales comerciales**"*

10. 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

C O N S I D E R A N D O

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 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] con superficie de **112.50 metros cuadrados**, [redacted] con superficie de **112.50 metros cuadrados, y** [redacted] con superficie de **127.98 metros cuadrados** se fusionarán para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **352.98 metros cuadrados.** con frente a la [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.

28569

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

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 **112.50 metros cuadrados,** [redacted] con superficie de **112.50 metros cuadrados, y** [redacted] con superficie de **127.98 metros cuadrados**, para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **352.98 metros cuadrados.** con frente a la [redacted]

SEGUNDO: De acuerdo a las resoluciones de los alineamientos vial emitidas por esta Secretaría, en fecha 13-trece de noviembre del 2025 -dos mil veinticinco, relativas a los expedientes administrativos **PT-ALVI No. 000660/25, PT-ALVI No. 000661/25, y PT-ALVI No. 000662/25,** NO se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de las Vías Públicas con las que colinda el predio resultante, para la [redacted] respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras; así como respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 mts en la esquina formada por la intersección de las vialidades antes mencionadas.

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

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

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/GSP/KJEC/BASH

Siendo las 11:46 horas del día 24 del mes de JULIO del año 2026, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. Grabiela Marcela Morales Rodriguez, en su carácter de PROPIETARIO(A) del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [redacted] 3 _____, Doy fe. ----------

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: Henia Jaqueline Esquivel Cabrera

FIRMA: _____

No. DE GAFETE 244415

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Gabriela marcela Morales Rodriguez

FIRMA: [redacted] 5 _____

IDENTIFICACIÓN [redacted] 3 _____

28570

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY AQUÍ SE RESUELVE

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-019-2026
	Fecha de Clasificación	14 de agosto 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 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 08-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Credencial de Elector, 4. Datos de inscripción, 5. Firma autógrafa.
	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.