



INSTRUCTIVO

AL C. LEONEL EVARISTO GUERRA POMPA

[Redacted] 1

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-040/2025 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 16-dieciséis días del mes de febrero del 2026-dos mil veintiséis. -----

V I S T O . - El expediente administrativo No. S-040/2025, formado con motivo de la solicitud de fecha 30-treinta de mayo del 2025-dos mil veinticinco, presentada por el C. LEONEL EVARISTO GUERRA POMPA en carácter de Propietario; respecto de la Fusión de los predios identificados con los números de expediente catastral [Redacted] 2 con superficie de 979.56 metros cuadrados con frente a las [Redacted] 1 [Redacted] 2 con superficie de 220.50 metros cuadrados y [Redacted] 2 con superficie de 220.50 metros cuadrados, 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. - El peticionario adjunta a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por el C. LEONEL EVARISTO GUERRA POMPA, propietario y el C. Brian Alberto Zavala Pérez, gestor.
2. Copia simple de la Escritura Pública número 16,792-dieciséis mil setecientos noventa y dos, de fecha 04-cuatro de junio de 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Manuel Garza Rodríguez, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 78-setenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble, mediante el cual, el C. LEONEL EVARISTO GUERRA POMPA adquirió la propiedad del predio identificado con el número de expediente catastral [Redacted] 2 con una superficie entonces de 409.50 metros cuadrados; inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio Primer Distrito, bajo el [Redacted] 3
3. Copia simple de la Escritura Pública número 15,249-quince mil doscientos cuarenta y nueve, de fecha 15-quince de agosto del 2002-dos mil dos, pasada ante la fe del Licenciado Manuel Garza Rodríguez,



Notario Público Titular de la Notaría Pública número 78-setenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral y Notarial en el Estado, relativa al **Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble**, mediante el cual, el C. **LEONEL EVARISTO GUERRA POMPA** adquirió la propiedad del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio Primer Distrito, bajo el [REDACTED]

4. Copia simple del escrito dirigido al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio en la Primera Cabecera Registral, mediante el cual solicitan la **Inscripción de Fusión de Inmueble** que fuera autorizada en fecha 15-quince de octubre de 2007-dos mil siete, por la entonces denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante resolución contenida bajo el número de oficio 1898-07-GARP/SEDUE dentro del expediente administrativo número S-051/2007, respecto de los predios con superficies de **409.50 metros cuadrados** identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] y **574.56 metros cuadrados** identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] resultando un predio con una **superficie total de 979.56 metros cuadrados**, al cual la Dirección de Catastro del Estado asignó el número de expediente catastral [REDACTED] escrito que fuera ratificado en fecha 23-veintitrés de abril de 2008-dos mil ocho, ante el Licenciado Guillermo F. González Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 91-noventa y uno, con ejercicio en el Municipio de Santiago Nuevo León, según consta en **Acta Fuera de Protocolo número 10,953**; inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio Primer Distrito, bajo el [REDACTED]
5. Copia simple de la **Escritura Pública número 19,348**-diecinueve mil trescientos cuarenta y ocho, de fecha 03-tres de julio del 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Manuel Garza Rodríguez Titular de la Notaría Pública número 78-setenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al **Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble**, mediante el cual, el C. **LEONEL EVARISTO GUERRA POMPA** adquirió la propiedad del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con superficie de **220.50 metros cuadrados**; inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio Primer Distrito, bajo el [REDACTED]
6. Copia simple de la **Escritura Pública número 13,885**-trece mil ochocientos ochenta y cinco, de fecha 08-ocho de noviembre del 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Rousseau Garza, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 74-setenta y cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al **Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble**, mediante el cual, el C. **LEONEL EVARISTO GUERRA POMPA** adquirió el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con superficie de **220.50 metros cuadrados**; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]
7. Original del **Certificado de libertad de gravámenes** del predio identificado con el número de expediente catastral **10-322-002**, autorizado en fecha 05-cinco de marzo del 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28112476/2025, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor del C. **LEONEL EVARISTO GUERRA POMPA** registrada 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.

8. Original del **Certificado de libertad de gravamen** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] autorizado en fecha 08-ocho de mayo del 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28206802/2025, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor del C. **LEONEL EVARISTO GUERRA POMPA**, registrada 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.
9. Original del **Certificado de libertad de gravamen** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] autorizado en fecha 08-ocho de mayo del 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28206801/2025, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor del C. **LEONEL EVARISTO GUERRA POMPA**, registrada 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.
10. Copia simple de las resoluciones de los alineamientos viales de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] de fecha 29-veintinueve de abril, **10-322-003** y **10-322-017**, de fecha 13-trece de febrero, todos del año 2025-dos mil veinticinco, objeto del trámite de fusión que nos ocupa, relativos a los expedientes administrativos **PT-ALVI-000196/25**, **PT-ALVI-000060/25**, y **PT-ALVI-000058/25**, respectivamente.
11. 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.
12. Copia simple de los Reportes de Cuenta de Predial emitidos por la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Tesorería Municipal de Monterrey, de fecha 16-dieciséis de febrero del 2026-dos mil veintiséis, en cuyo apartado de "DETALLE DE PAGOS" se indica que los días 20-veinte, 21-veintiuno y 19-diecinueve de enero del año en curso, se expidieron los recibos LINEA-416643, LINEA-416862 y LINEA-412636. en relación al pago de los 06-seis bimestres del año 2026, de los expedientes catastrales [REDACTED] con lo cual acredita que se encuentran al corriente de pago de impuesto predial.
13. 14-catorce fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
14. Escrito de fecha 20-veinte de mayo del 2025-dos mil veinticinco, firmado por el C. **LEONEL EVARISTO GUERRA POMPA**, propietario, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: "...el propietario de los terrenos desea consolidarlos en una sola unidad inmobiliaria para desarrollar futuros proyectos en esa zona...".
15. Carta Poder original de fecha 28-veintiocho de abril del 2025-dos mil veinticinco, otorgada por el C. **LEONEL EVARISTO GUERRA POMPA**, en carácter de propietario, a favor del C. Brian Alberto Zavala Pérez, fungiendo como testigos los [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. Leonel Evaristo Guerra Pompa con número [REDACTED] 5 (Propietario)
- b. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. Brian Alberto Zavala Pérez con número [REDACTED] 5 (Gestor)
- c. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del [REDACTED] 4 [REDACTED] con número [REDACTED] 5 (Testigo)
- d. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la [REDACTED] 4 [REDACTED] con número [REDACTED] 5 (Testigo)

16. 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 el 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 Centro, Distrito Urbano Industrial Moderna, ubicados en el Plano de Densidades en una zona determinada con una 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.

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 **979.56 metros cuadrados**; [REDACTED] 2 con una superficie de **220.50 metros cuadrados**; y [REDACTED] 2 con una superficie de **220.50 metros cuadrados**, se fusionarán para formar un **LOTE FUSIONADO** con **superficie total de 1,420.56 metros cuadrados**; con frente a las [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 **979.56 metros cuadrados**; [redacted] **2** con una superficie de **220.50 metros cuadrados**; y [redacted] **2** con una superficie de **220.50 metros cuadrados**, para formar un **LOTE FUSIONADO** con **superficie total de 1,420.56 metros cuadrados**; con frente a las [redacted] **1**

**SEGUNDO:** De acuerdo a las resoluciones de alineamiento vial, emitidas por esta Secretaría, en fechas 13-trece de febrero y 29-veintinueve de abril, del 2025-dos mil veinticinco, dentro de los expedientes administrativos **PT-ALVI 000058/25, PT-ALVI 000060/25, y PT-ALVI 000196/25**, **no** se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de las Vías Públicas con las que colinda el predio resultante, por lo que para las [redacted] **1** se deberán respetar los límites de propiedad de acuerdo a las escrituras; deberá respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la esquina formada por la intersección de las calles antes citadas.

**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.



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
Oficina del Secretario

*[Handwritten signature in blue ink]*

**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**

*[Handwritten initials in pink and blue]*  
SCS/OAMM/GSP/EDCR/BASH/JERC

Siendo las 10:35 horas del día 09-NOVE del mes de MARZO del año 2026 - DOS MIL VEINTISEIS compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. BRIAN ALBERTO ZAVALA PEREZ, 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: ARG ERICCA CAVAZOS

NOMBRE: BRIAN ALBERTO ZAVALA PÉREZ


FIRMA: *[Handwritten signature]*

FIRMA: *[Handwritten signature]*

No. DE GAFETE 241683

IDENTIFICACIÓN 5

**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

| <b>CLASIFICACIÓN PARCIAL</b>    |  |  |
|---------------------------------|--|--|
| <b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b> | Expediente   | S-040-2025   |
|                                 | 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  | <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 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 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           | <br>Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano<br>Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.   |