



INSTRUCTIVO

AL C. FAUSTO MUÑOZ RODRÍGUEZ

1

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-063/2025 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 07-siete días del mes de mayo del 2026-dos mil veintiséis. -----
V I S T O . - El expediente administrativo No. S-063/2025, formado con motivo de la solicitud de fecha 20-veinte de agosto del 2025-dos mil veinticinco, presentada por el C. FAUSTO MUÑOZ RODRÍGUEZ, en su carácter de Propietario; respecto de la **Fusión** de los predios identificados con los números de expediente catastral 2 con superficie de 141.10 metros cuadrados, con frente a la 1 v 2 con superficie de 173.88 metros cuadrados con frente a las 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. FAUSTO MUÑOZ RODRÍGUEZ, en su carácter de Propietario y por el C. Emilio Rafael Villarreal Hernández, gestor.
2. Copia simple de la **Escritura Pública número 21,931**-veintiún mil novecientos treinta y uno, de fecha 16-dieciséis de julio de 2024-dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado José Juan de Dios Cárdenas Treviño, Titular de la Notaría Pública número 136-ciento treinta y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al Contrato de Donación a Título Gratuito de Bienes Inmuebles, por medio del cual, el C. FAUSTO MUÑOZ RODRÍGUEZ, adquirió la propiedad de los predios identificados con los números de expediente catastral 2 inscrita en el Instituto Registral v Catastral del Estado de Nuevo León bajo el 3

3. Original del **Certificado de libertad de gravamen**, de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] ² autorizado en fecha 16-dieciséis de julio de 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28335121, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor del C. **FAUSTO MUÑOZ RODRÍGUEZ**, bajo el [REDACTED] ³ en el que se hace constar que no registra constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre grabado con hipoteca, embargo, finanza, fideicomiso ni de algún otro modo.
4. Copia simple de las resoluciones de los alineamientos viales de fecha 11-once de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, relativas a los expedientes administrativos **PT-ALVI-000429/25** y **PT-ALVI-000430/25**; respecto de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] ² [REDACTED] respectivamente.
5. Plano que contiene el proyecto de fusión cuya autorización solicitan, respecto de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] ² de acuerdo a lo señalado en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
6. Copia simples de los Reportes de Cuenta de Predial emitidos por la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Tesorería Municipal de Monterrey, de fecha 01-primer de abril del 2026-dos mil veintiséis, en cuyos apartados de "DETALLE DE PAGOS" se indica que los días 29-veintinueve y 30-treinta de enero del año en curso, se expidieron los recibos 375G-13178 y 375G-13253, en relación al pago de los 06-seis bimestres del año 2026, de los expedientes catastrales [REDACTED] ² con lo cual acreditan que se encuentran al corriente de pago de impuesto predial.
7. 12-doce fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios
8. Carta Poder original de fecha 24-veinticuatro de julio del 2025-dos mil veinticinco, otorgada por el C. **Fausto Muñoz Rodríguez**, en carácter de Propietario, a favor del C. Emilio Rafael Villarreal Hernández, fungiendo como testigos las [REDACTED] ⁴ anexando copia simple de las identificaciones oficiales de cada uno de ellos:
 - a. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. Fausto Muñoz Rodríguez con número [REDACTED] ⁵ (Propietario)
 - b. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. Emilio Rafael Villarreal Hernández con número [REDACTED] ⁵ (Gestor)
 - c. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la [REDACTED] ⁴ con número [REDACTED] ⁵ (Testigo)
 - d. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la [REDACTED] ⁴ con número [REDACTED] ⁵ (Testigo)
9. Escrito presentado en fecha 20-veinte de agosto del 2025-dos mil veinticinco, firmado por el C. **FAUSTO MUÑOZ RODRÍGUEZ**, en carácter de Propietario, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: *"...se solicitara después de dicha fusión Demolición total de la Construcción para pasar hacer Proyecto Municipal de Construcción de casa Habitación ..."*
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

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 Sur, Distrito Urbano Lázaro Cárdenas, ubicados en el Plano de Densidades en una zona determinada con una Densidad D-6, Densidad Media de hasta 56 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 **141.10 metros cuadrados**, y [REDACTED] 2 con superficie de **173.88 metros cuadrados**, se fusionarán para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **314.98 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 **141.10 metros cuadrados**, y [REDACTED] 2 con superficie de **173.88 metros cuadrados**, se fusionarán para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **314.98 metros cuadrados**, con frente a las [REDACTED] 1

SEGUNDO: De acuerdo a las resoluciones de alineamiento vial emitidas por esta Secretaría, en fecha 11-once de agosto del 2025-dos mil veinticinco, relativas a los expedientes administrativos **PT-ALVI-000429/25** y **PT-ALVI-000430/25**, si se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de las Vías Públicas con las que colinda el predio resultante, por lo que para las [REDACTED] 1 se deberán respetar los límites de propiedad de acuerdo a las escrituras, y en la esquina formada por la intersección de las calles antes citadas, deberá respetar 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



Nº de Oficio: SDU/01575/2026
Expediente N° S-063/2025
Asunto: Fusión

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

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 10:48 AM horas del día 21-VEINTIUNO 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. EMILIO RAFAEL VILLARREAL HERNANDEZ, 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: DANI ISAÍAS RAMÍREZ VÁZ

NOMBRE: Emilio Rafael Villarreal Hdz

FIRMA: [Firma]

FIRMA: [Firma]

No. DE GAFETE 241375

IDENTIFICACIÓN 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-063-2025
	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.