



INSTRUCTIVO

A LOS C.C. IOSUE ALEJANDRO CUELLAR VAZQUEZ Y SARAI SANCHEZ GAMEZ

[Redacted]

Presentes. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-064/2025 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 13-trece días del mes de febrero del 2026-dos mil veintiséis. -----
V I S T O . - El expediente administrativo No. S-064/2025, formado con motivo de la solicitud de fecha 21-veintiuno de agosto del 2025-dos mil veinticinco, presentada por los C. C. JOSUE ALEJANDRO CUELLAR VAZQUEZ y SARAI SANCHEZ GAMEZ, en carácter de Propietarios; respecto de la Fusión, de los predios identificados con los números de expediente catastral [Redacted] con superficie de 240.00 metros cuadrados v [Redacted] con superficie de 240.00 metros cuadrados; ambos con frente a la [Redacted]

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 adjunta a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por los C. C. JOSUE ALEJANDRO CUELLAR VAZQUEZ y SARAI SANCHEZ GAMEZ, en carácter de propietarios y por los C. C. Francisco José López Lira y Cesar Alfonso López Lira, gestores.
2. Copia simple de la Escritura Pública número 18,478-dieciocho mil cuatrocientos setenta y ocho de fecha 30-treinta de abril de 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Carlos Fuentevilla Carvajal, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 138-ciento treinta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al Contrato de Compraventa de Bienes Inmuebles, por medio del cual, los C. C. JOSUE ALEJANDRO CUELLAR VAZQUEZ y SARAI SANCHEZ GAMEZ, adquirieron 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 [Redacted]



3. Original del **Certificado de libertad de gravamen**, de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] ² autorizado en fecha 11-once de junio de 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28272249, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de los **C. C. JOSUE ALEJANDRO CUELLAR VAZQUEZ y SARAI SANCHEZ GAMEZ**, bajo el [REDACTED] ³ en el [REDACTED] en el que se hace constar que no registra constancia alguna vigente de que el predio en cuestion 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 07-siete y 05-cinco de marzo de 2025-dos mil veinticinco, respecto de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] ² objeto del trámite de fusión que nos ocupa; relativos a los expedientes administrativos **PT-ALVI-000107/25, PT-ALVI-000104/25**, 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. Reportes de Cuenta de Predial emitido por la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Tesorería Municipal de Monterrey, con fecha de impresión del 09-nueve de abril del 2025-dos mil veinticinco, en cuyo apartado de detalle de pagos, se indica que en fecha 15-quince de enero del mismo año, se realizó el pago de los 06-seis bimestres del año 2025-dos mil veinticinco, con los recibos LINEA-364777 y LINEA-364741, de los expedientes catastrales [REDACTED] ² respectivamente, con lo cual acredita que al ingreso del trámite que nos ocupa, se encuentra al corriente de pago de impuesto predial
7. 05-cinco fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
8. Carta Poder original de fecha 07-siete de abril del 2025-dos mil veinticinco, otorgada por los **C. C. JOSUE ALEJANDRO CUELLAR VÁZQUEZ y SARAI SANCHEZ GAMEZ**, en carácter de propietarios. a favor de los **C. C. Francisco José López Lira y César Alfonso López Lira**, fungiendo como testigos los [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. Josué Alejandro Cuellar Vázquez con número [REDACTED] ⁵ (Propietario)
 - b. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Saraí Sánchez Gámez con número [REDACTED] ⁵ (Propietaria)
 - c. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. César Alfonso López Lira con número [REDACTED] ⁵ (Gestor)
 - d. Pásaporte emitido por la Secretaría de Relaciones Exteriores del C. Francisco José López Lira con número [REDACTED] ⁶ (Gestor)
 - e. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la [REDACTED] ⁴ con número [REDACTED] ⁵ (Testigo)
 - f. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del [REDACTED] ⁴ con número [REDACTED] ⁵ (Testigo)



9. Escrito de fecha 10-diez de diciembre del 2025-dos mil veinticinco, firmado por los **C. C. JOSUE ALEJANDRO CUELLAR VÁZQUEZ y SARAI SANCHEZ GAMEZ**, en carácter de propietarios, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: *"...es para que en un proyecto a corto plazo comercializar y/o desarrollar..."*
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 los promoventes 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 Norte, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, 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 **2** con superficie de **240.00 metros cuadrados** y **2** con superficie de **240.00 metros cuadrados**, se fusionarán para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **480.00 metros cuadrados**, con frente a la **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 **240.00 metros cuadrados** y [REDACTED] **2** con superficie de **240.00 metros cuadrados**, para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **480.00 metros cuadrados**, con frente a la [REDACTED] **1**

SEGUNDO: De acuerdo a las resoluciones de alineamiento vial emitidas por esta Secretaría, en fecha 07-siete y 05-cinco de marzo de 2025-dos mil veinticinco, bajo los expedientes **PT-ALVI 000107/25 y PT-ALVI 000104/25**, 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** se deberán respetar los límites de propiedad de acuerdo a las escrituras.

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.



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario

[Handwritten signature]

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 HÍRAM 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/GSP/LACC/BASH
[Handwritten initials]

Siendo las 10:24 horas del día 10-DIEZ 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. FRANCISCO JOSÉ LOPEZ LIRA, 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: LOUIS ANGEL CASTRO C.
FIRMA: *[Handwritten signature]*


NOMBRE: FRANCISCO JOSÉ LOPEZ LIRA
FIRMA: *[Handwritten signature]*

No. DE GAFETE 241376

IDENTIFICACIÓN 5



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-064-2025
	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. Credencial de Elector, 6. Número de Pasaporte.
	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.