



INSTRUCTIVO

**AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA
PERSONA MORAL DENOMINADA HEMSA DEL NORTE, S.A. DE C.V.**

[Redacted] ¹

Presente.

Dentro del Expediente Administrativo número S-068/2025 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-068/2025**, formado con motivo de la solicitud de fecha 04-cuatro de septiembre del 2025-dos mil veinticinco, presentada por el **C. Francisco Arnoldo Martínez Martínez**, en carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada **HEMSA DEL NORTE, S.A. DE C.V.**, esta última en carácter de Propietaria; respecto de la **Fusión** de los predios identificados con los números de expediente catastral [Redacted] ² con superficie **289.00 metros cuadrados** y [Redacted] ² con superficie de **289.00 metros cuadrados**, ambos con frente a la calle Claveles, en la colonia Cerro de la Silla (antes Escamilla), en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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. Francisco Arnoldo Martínez Martínez**, en carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada **HEMSA DEL NORTE, S.A. DE C.V.**, esta última en carácter de Propietaria y el C. Rodrigo Gerardo Martínez Buentello (gestor).
2. Copia simple de la **Escritura Pública número 960-novecientos sesenta**, de fecha 22-veintidós de julio de 1981-mil novecientos ochenta y uno, pasada ante la fe del Licenciado Abelardo Benito Rodríguez de León, Titular de la Notaría Pública número 13-trece, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, relativa a la constitución de la sociedad denominada **AUTO ACCESORIOS HEMSA DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA**; inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el [Redacted] ³

3. Copia simple de la **Escritura Pública número 11,456**-once mil cuatrocientos cincuenta y seis, de fecha 03-tres de mayo de 1988-mil novecientos ochenta y ocho, pasada ante la fe del Licenciado Rubén Leal Isla Macías, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 08-ocho, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, relativa a la protocolización de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad denominada AUTO ACCESORIOS HEMSA DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA, en la que se acordó entre otras cosas, la transformación de la sociedad, adoptando la modalidad de capital variable, quedando bajo la denominación de **AUTO ACCESORIOS HEMSA DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**; la cual indica los siguientes datos de inscripción en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3
4. Copia simple de la **Escritura Pública número 11,559**-once mil quinientos cincuenta y nueve, de fecha 02-dos de febrero de 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Dávalos, Titular de la Notaría Pública número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa a la protocolización de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad denominada AUTO ACCESORIOS HEMSA DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, en la que se acordó entre otras cosas, la modificación de la denominación de la sociedad, quedando como **HEMSA DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo Folio Mercantil Electrónico [REDACTED] 3
5. Copia simple de la **Escritura Pública número 21,323**-veintiún mil trescientos veintitrés, de fecha 16-dieciséis de noviembre del 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Dávalos, Titular de la Notaría Pública número 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa a la protocolización de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la sociedad denominada **HEMSA DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, en la cual se acuerda entre otras cosas, ratificar y nombrar como Administrador Único al **C. Francisco Arnoldo Martínez Martínez**, otorgándole Poder General Amplísimo para Actos de Administración, Facultad para Otorgar y Revocar a nombre de la Sociedad, toda clase de Poderes Generales, Especiales o Jurídicos, entre otras facultades; inscrita en el Registro Público de Comercio del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el Folio Mercantil Electrónico número [REDACTED] 3
6. Copia simple de la **Escritura Pública número 14,576**-catorce mil quinientos setenta y seis, de fecha 04-cuatro de junio del 2025-dos mil veinticinco, pasada ante la fe del Licenciado Raúl Ricardo Pedraza Rodríguez, Titular de la Notaría Pública número 02-dos, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, relativa al **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE**, mediante el cual, la persona moral denominada **HEMSA DEL NORTE, S. A. DE C. V.** adquirió la propiedad de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie de 289.00 metros cuadrados cada uno; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED] 3
7. Original del **Certificado de libertad de gravámenes** de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] 2 autorizado en fecha 29-veintinueve de julio del 2025-



dos mil veinticinco, bajo el folio 28356537, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la sociedad denominada **HEMSA DEL NORTE. SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, registrada bajo el

██████████³ en el que se hace constar que NO registra constancia alguna vigente de que los predios en cuestion se encuentren gravados con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.

8. Copia simple de las resoluciones de los alineamientos viales, de fecha 25-veinticinco de julio del 2025-dos mil veinticinco, de los predios identificados con los números de expediente catastral ██████████² objeto del trámite de fusión que nos ocupa, relativos a los expedientes administrativos **PT-ALVI-000404/25 y PT-ALVI-000405/25** respectivamente.
9. Plano que contiene el proyecto de fusión cuya autorización solicitan, respecto de los predios identificados con los números de expediente catastral ██████████² de acuerdo a lo señalado en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
10. Copia simple de los recibos de pago del impuesto predial emitidos por Tesorería Municipal de Monterrey, bajo los folios **338E-2053 y 404D-457**, de fecha del 23-veintitrés y 06-seis de enero del 2025-dos mil veinticinco, respecto del pago de los 06-seis bimestres del año 2025, de los expedientes catastrales ██████████² respectivamente, con lo cual acreditan que al ingreso del trámite que nos ocupa se encuentran al corriente de pago de impuesto predial.
11. 06-seis fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
12. Carta Poder original de fecha 15-quince de mayo del 2025-dos mil veinticinco, otorgada por el C. **Francisco Arnoldo Martínez Martínez**, en carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada **HEMSA DEL NORTE, S.A. DE C.V.**, esta última en carácter de Propietaria, a favor del C. Rodrigo Gerardo Martínez Buentello fungiendo como testigos, los ██████████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. Francisco Arnoldo Martínez Martínez con número ██████████⁵ (Apoderado Legal)
 - b. Presenta copia de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. Rodrigo Gerardo Martínez Buentello con número ██████████⁵ (Gestor)
 - c. Presenta copia de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la ██████████⁴ con número ██████████⁵ (Testigo)
 - d. Presenta copia de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la ██████████⁴ con número ██████████⁵ (Testigo)
13. Escrito de fecha 20-veinte de agosto del 2025-dos mil veinticinco, firmado por el C. C. **Francisco Arnoldo Martínez Martínez**, en carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada **HEMSA DEL NORTE, S.A. DE C.V.**, esta última en carácter de Propietaria, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: *"...con el fin de poder desarrollar un proyecto que satisfaga los requerimientos diseñados"*
14. 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, el predio en cuestión se encuentra ubicado en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, y de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Tec, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, Número 63, en fecha 17-diecisiete de mayo de 2023-dos mil veintitrés, se encuentra ubicado en una Zona de Mejoramiento Tipo A.

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 **289.00 metros cuadrados** y [REDACTED] 2 con superficie de **289.00 metros cuadrados**, se fusionaran para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **578.00 metros cuadrados**, con frente a la calle Claveles, en la colonia Cerro de la Silla (antes Escamilla), en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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 **289.00 metros cuadrados** y **15-053-046** con superficie de **289.00 metros cuadrados**, para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **578.00 metros cuadrados**, con frente a la calle Claveles, en la colonia Cerro de la Silla (antes Escamilla), en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.



SEGUNDO: De acuerdo a las resoluciones de alineamiento vial, de fecha 25-veinticinco de julio del 2025-dos mil veinticinco, bajo los expedientes **PT-ALVI 000404/25** y **PT-ALVI 000405/25**, **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 calle Claveles, deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a 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.

[Handwritten signature in blue ink]



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
del Municipio de Monterrey, 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 and marks]
SCS/OAMM/GSP/LACC/BASH



Siendo las 11:10 horas del día 05 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. Rodrigo Gerardo Martínez Buentello, 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:

NOMBRE: Ruben Steven Garcia Hernandez

FIRMA: [Firma]

No. DE GAFETE 214596


LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Rodrigo Gerardo MARTINEZ BUENTELLO

FIRMA: [Firma]

IDENTIFICACIÓN 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-068-2025
	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 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	
	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.