



INSTRUCTIVO

**AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL
DENOMINADA INMOBILIARIA DJ, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.**

[Redacted] ¹

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-070/2025 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. -----

VISTO. - El expediente administrativo **No. S-070/2025**, formado con motivo de la solicitud de fecha 08-ocho de septiembre del 2025-dos mil veinticinco, presentada por el **C. LUIS JESÚS PARAS CHÁVEZ**, en carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada **INMOBILIARIA DJ, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, esta última en carácter de Propietaria; respecto de la **Fusión**, de los predios identificados con los números de expediente catastral [Redacted] ² con superficie de **337.284 metros cuadrados**, con frente a las calles Tapia y Álvaro Obregón; y [Redacted] ² con superficie de **98.895 metros cuadrados**, con frente a la calle Tapia, en la Delegación Centro, Distrito Urbano Centro, 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, retificaciones 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. LUIS JESÚS PARAS CHÁVEZ**, en carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada **INMOBILIARIA DJ, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** y la C. Melanie Michelle Mendoza (gestora).
2. Copia simple de la **Escritura Pública número 35,111**-treinta y cinco mil ciento once, de fecha 26-veintiséis de mayo del 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 113-ciento trece, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES** mediante el cual, la persona moral denominada **INMOBILIARIA DJ, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, adquiere la propiedad de los predios identificados con los números de expediente catastral [Redacted] ² inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo



3

3. Copia simple de la **Escritura Pública número 252**-doscientos cincuenta y dos, de fecha 13-trece de febrero del 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Iván Salazar Tamez, Titular de la Notaría Pública número 143-ciento cuarenta y tres, con ejercicio en el Séptimo Distrito Registral en el Estado, relativa a la Constitución de una sociedad anónima de capital variable denominada **INMOBILIARIA DJ, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, designando como Administrador Único al C. **Luis Jesús Parás Chávez**, otorgándole diversas facultades, entre estas, Poder General para Actos de Administración ACTA CONSTITUTIVA Y ACTA DE PODER; inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico número [REDACTED] 3
4. Originales del **Certificado de libertad de gravámenes** de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] 2 ambos autorizados en fecha 29-veintinueve de julio del 2025-dos mil veinticinco, bajo los folios 28357196 y 28357197 cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la sociedad denominada **INMOBILIARIA DI SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**. registrada bajo el [REDACTED] 3 en el que se hace constar que NO registran constancia alguna vigente de que los predios en cuestion se encuentren gravados con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.
5. Copia simple de las resoluciones de los alineamientos viales de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] 2 objeto del trámite de fusión que nos ocupa, ambos de fecha 29-veintinueve de abril del 2025-dos mil veinticinco, relativos a los expedientes administrativos **PT-ALVI-000197/25 y PT-ALVI-000198/25** respectivamente.
6. 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.
7. Copia simple de los recibos de pago del impuesto predial emitidos por Tesorería Municipal de Monterrey, bajo los folios **406B-2358 y 406B-2357**, ambos de fecha 05-cinco de febrero del 2025-dos mil veinticinco, respecto del pago de los 06-seis bimestres del año 2025, de los expedientes [REDACTED] 2 respectivamente, con lo cual acreditan que se encuentran al corriente de pago de impuesto predial
8. 10-diez fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
9. Carta Poder original de fecha 23-veintitrés de julio de 2025-dos mil veinticinco, otorgada por el C. **LUIS JESUS PARAS CHAVEZ (Apoderado Legal)**, de la persona moral denominada **INMOBILIARIA DJ, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** a favor de la C. Melanie Michelle Mendoza, 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. Luis Jesús Paras Chávez con número [REDACTED] **5** (Apoderado Legal)
- b. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Melanie Michelle Mendoza, con número [REDACTED] **5** (Gestora)
- c. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la [REDACTED] **4** con número [REDACTED] **5** (Testigo)
- d. Pasaporte expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores de la [REDACTED] **4** con número de pasaporte [REDACTED] **6** (Testigo)

10. Escrito de fecha 21-veintiuno de julio del 2025-dos mil veinticinco, firmado por el C. **LUIS JESÚS PARAS CHAVEZ**, Apoderado Legal de la sociedad denominada **INMOBILIARIA DJ, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: *"...es facilitar el uso a conveniencia del propietario, considerando que la unificación de los predios permitirá una mejor gestión de la propiedad..."*

11. 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 Centro, ubicados en el Plano de Densidades en una zona determinada con una Densidad Media tipo D-9 de hasta 95 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 **337.284 metros cuadrados**; y del predio identificado con el número de

expediente catastral [REDACTED] 2 con superficie de **98.895 metros cuadrados**; se fusionaran para formar un **LOTE FUISIONADO** con una superficie de **436.179 metros cuadrados**, con frente a las calles Tapia y Álvaro Obregón, Delegación Centro, Distrito Urbano Centro, 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 de **337.284 metros cuadrados**; [REDACTED] 2 con superficie de **98.895 metros cuadrados**, para formar un **LOTE FUISIONADO** con una superficie de **436.179 metros cuadrados**, con frente a las calles Tapia y Álvaro Obregón, Delegación Centro, Distrito Urbano Centro, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León

SEGUNDO: De acuerdo a las resoluciones de alineamiento vial, en fecha 29-veintinueve de abril del año 2025-dos mil veinticinco, bajo los expedientes **PT-ALVI 000197/25 y PT-ALVI 000198/25**, **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 calles Tapia y Álvaro Obregón, se deberán respetar los límites de propiedad de acuerdo a las escrituras. 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.

[Handwritten signature in blue ink]



Gobierno de Monterrey
2024 - 2027

ING. FERNANDO GUTIÉRREZ MORENO
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

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



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario

[Handwritten initials]
SCS/OAMM/GSP/DIRV/BASH

Siendo las 11:12 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. MELANIE MICHELLE MENDOZA, 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: DAVID ISAÍAS RAMÍREZ VELÁZQUEZ

NOMBRE: Melanie Michelle Mendoza

FIRMA: *[Handwritten signature]*


FIRMA: *[Handwritten signature]*

No. DE GAFETE 241375

IDENTIFICACIÓN 5



CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

| CLASIFICACIÓN PARCIAL | | |
|---------------------------------|--|--|
| INFORMACIÓN CONFIDENCIAL | Expediente | S-070-2025 |
| | 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. |