



INSTRUCTIVO

**A LOS C. C. REBECA MACIAS CORTES,
MARTHA RUTH MACIAS DE HERRERA Y
FRANCISCO JOSÉ HERRERA ZAVALA**

1

Presentes. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-075/2025 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 02-dos días del mes de junio del 2026-dos mil veintiséis. -----

V I S T O . - El expediente administrativo No. S-075/2025 formado con motivo de la solicitud de fecha 11-once de septiembre del 2025-dos mil veinticinco, presentada por los **C. C. REBECA MACIAS CORTES, MARTHA RUTH MACIAS DE HERRERA y FRANCISCO JOSÉ HERRERA ZAVALA**, en carácter de propietarios; respecto de la **Fusión-Subdivisión** de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] con superficie de **287.50 metros cuadrados** con frente a la [REDACTED] v [REDACTED] con superficie de **345.00 metros cuadrados**, con frente a las [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 adjuntaron a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por los **C. C. REBECA MACIAS CORTES, MARTHA RUTH MACIAS y FRANCISCO JOSÉ HERRERA ZAVALA**, en carácter de propietarios, 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 José Herrera Zavala con número [REDACTED] 3 (Propietario)
 - b. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Martha Ruth Macías Cortes con número [REDACTED] 3 (Propietaria)
 - c. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Rebeca Macías Cortes con número [REDACTED] 3 (Propietaria)

2. Copia simple de la [REDACTED] 4 de fecha 17-diecisiete de agosto de 1989-mil novecientos ochenta y nueve, pasada ante la fe del Licenciado Víctor M. Garza Salinas, Titular de la Notaría Pública número 67-sesenta y siete, con ejercicio en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, relativa al **Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble**, mediante el cual, los **C. C. REBECA MACIAS CORTES, MARTHA RUTH MACIAS DE HERRERA y FRANCISCO JOSÉ HERRERA ZAVALA**, adquirieron la propiedad del predio identificado con el número [REDACTED] 2 inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Primer Distrito, Monterrey, Nuevo León, bajo el [REDACTED] 4 [REDACTED]
3. Copia simple de la [REDACTED] 4 de fecha 27-veintisiete de marzo de 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Mariano G. Morales Martínez, Notario Público número 90-noventa, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al **Contrato de Compra Venta de Inmueble Urbano**, mediante el cual, el C. **FRANCISCO JOSÉ HERRERA ZAVALA**, adquirió la propiedad del predio entonces identificado con el número [REDACTED] 2 inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Primer Distrito, Monterrey, Nuevo León, bajo el [REDACTED] 4 [REDACTED]
4. Original del **Certificado de libertad de gravámenes** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 autorizado en fecha 23-veintitrés de julio del año 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28347837, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de los **C. C. REBECA MACIAS CORTES. FRANCISCO JOSÉ HERRERA ZAVALA y MARTHA RUTH MACIAS DE HERRERA**, bajo el [REDACTED] 4 en el que se hace constar que no registra constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, fianza, embargo ni de algún otro modo.
5. Original del **Certificado de libertad de gravámenes** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 autorizado en fecha 23-veintitrés de julio del año 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28347838, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor del **C FRANCISCO JOSÉ HERRERA ZAVALA**, bajo el [REDACTED] 4 en los que se hace constar que no registra constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, fianza, embargo ni de algún otro modo.
6. Copias simples de las resoluciones de alineamiento vial de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] 2 objeto del trámite que nos ocupa, relativo a los expedientes administrativos **TV No. 000320/21 y TV No. 000321/21**, respectivamente, ambas de fecha 19-diecinueve de julio de 2021-dos mil veintiuno.
7. Copia simple de los recibos de pago del impuesto predial emitidos por Tesorería Municipal de Monterrey, de **Folios 415B-2199 y 396C-15145**, de fechas 04-cuatro de febrero y 31-treinta y uno de marzo, del 2025-dos mil veinticinco, de los expedientes catastrales [REDACTED] 2 respectivamente, respecto del pago de los 06-seis bimestres del año 2025, con lo cual acredita que al ingreso del trámite que nos ocupa, se encuentran que al corriente de pago de impuesto predial.



8. Plano que contiene el proyecto de fusión-subdivisión cuya autorización solicitan, respecto de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] de acuerdo a lo señalado en el numeral VI del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
9. 02-dos fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
10. Escrito de fecha 10-diez de noviembre de 2025-dos mil veinticinco, firmado por los **C. C. REBECA MACIAS CORTÉS, MARTHA RUTH MACIAS CORTÉS y FRANCISCO JOSÉ HERRERA ZAVALA**, en carácter de propietarios, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiestan: *"...ya que se planea vender ambas propiedades en el futuro. ..."*.
11. Deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizada la fusión-subdivisión 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, 3 fracción LXXVII, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 202 fracción IX, 229, 230 fracciones I a V, 234, 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; artículos 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 cumplen 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. De acuerdo al plano del fraccionamiento Cumbres Cuarto Sector Sección "C", aprobado por Gobierno del Estado de Nuevo León, mediante Acuerdo registrado en el Acta No. M-9-86 de fecha 12-doce de junio de 1986-mil novecientos ochenta y seis, inscrito en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el [REDACTED] el predio objeto del trámite de fusión-subdivisión que nos ocupa, se encuentra dentro de dicha colonia; por lo tanto, no se encuentra dentro de los supuestos que establece el artículo 210 fracción X de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, es decir no genera la obligación de ceder áreas a favor del Municipio.

IV. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios en cuestión se encuentran ubicados en la [REDACTED] ubicados en el Plano de Densidades en una zona determinada como Densidad Media tipo D-5 de hasta 42 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.

V. En el caso que nos ocupa, solicitan la fusión de 02-dos predios para formar un polígono, el cual se subdivide en 02-dos lotes, proyecto que se describe en el numeral VI del presente apartado de Considerandos, resultando aplicable lo dispuesto por los artículos 229 y 230, fracciones I y II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establecen lo siguiente: **"Artículo 229. La fusión es la unión en un solo lote de dos o más predios colindantes."** **"Artículo 230. La subdivisión es la partición de un predio ubicado dentro del área urbana y que no requiere del trazo de una o más vías públicas y deberá observar las siguientes normas básicas: I. Los lotes o predios resultantes de la subdivisión no podrán ser más de 5-cinco y deberán tener frente a la vía pública o área vial común en un régimen en propiedad en condominio horizontal, o bien que se garantice acceso a todos los lotes resultantes mediante una servidumbre de paso debidamente constituida; II. Los predios resultantes de la subdivisión no podrán ser menores al promedio del área inmediata, con excepción de que la zonificación aprobada lo permita y deberán tener frente a la vía pública;"**

VI. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Fusión** de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] ² con superficie de **287.50 metros cuadrados** y [REDACTED] ² con superficie de **345.00 metros cuadrados**, para formar un **POLÍGONO FUSIONADO** con una superficie de **632.50 metros cuadrados**, el cual será **subdividido** en **02-dos lotes** para quedar como sigue: **LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **393.75 metros cuadrados** con frente a la [REDACTED] ¹ y **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **238.75 metros cuadrados**, con frente a la [REDACTED] ¹

[REDACTED] y como se indica en el Considerando IV, se ubica en el Plano de Densidades en una zona determinada como **Densidad Media D-5** en donde se permiten hasta 42 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; el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis para el predio a subdividir con área total de **632.50 metros cuadrados**, tenemos que, si para 1-una hectárea que equivale a 10,000 metros cuadrados, se permiten 42 viviendas máximo, para **632.50 metros cuadrados** lo equivale a **0.06325** hectáreas, nos resultan permitidas **2.6565** viviendas (resultante de **42 viv. x 0.06325 ha**) por lo que resulta **FACTIBLE** la subdivisión para **02-dos** lotes requeridos.

VII. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 230, fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los lotes o predios resultantes de la subdivisión no podrán ser más de 5-cinco y deberán tener frente a la vía pública o área vial común en régimen en propiedad en condominio horizontal, o bien que se garantice acceso a todos los lotes resultantes mediante una servidumbre de paso debidamente constituida; y de la fusión de los 02-dos predios para formar 1-un polígono, que posteriormente se subdivide, resultan 02-dos lotes los cuales presentan frente a una vía pública, por lo que se cumple con la referida normatividad.

VIII. Que en el presente caso, la solicitud de **Fusión- Subdivisión** cumple con los requisitos mínimos que señalan los artículos 229, 230 fracciones I a V, 305, 306 fracciones I a VIII y demás relativos de 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; además 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 resulta **PROCEDENTE** la



aprobación de la fusión-subdivisión de los lotes en cuestión, de la forma indicada en el numeral VI del presente apartado de Considerandos.

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 **287.50 metros cuadrados** y [REDACTED] 2 con superficie de **345.00 metros cuadrados**, para formar un **POLÍGONO FUSIONADO** con una superficie de **632.50 metros cuadrados**, el cual será **subdividido** en **02-dos lotes** para quedar como sigue: **LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **393.75 metros cuadrados** con frente a la [REDACTED] 1 **y LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **238.75 metros cuadrados**, con frente a la [REDACTED] 1

SEGUNDO: De conformidad con lo establecido por el Artículo 230 fracción IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se efectuarán a costa de los promoventes las adecuaciones en la infraestructura necesaria para atender a los predios resultantes. Esta obligación deberá plasmarse en contrato de compra-venta correspondiente, cuando se transmita la propiedad de los referidos lotes, a fin de que se formalice dicha obligación.

TERCERO: De acuerdo a las resoluciones de los alineamientos viales emitidas por esta Secretaría en fecha 19-diecinueve de julio de 2021-dos mil veintiuno, relativas a los expedientes administrativos **TV No. 000320/21 y TV No. 000321/21**, no se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de las Vías Públicas con las que colindan los lotes resultantes. por lo que deberá respetar el siguiente alineamiento: Para las [REDACTED] 1 [REDACTED] respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

CUARTO: Se hace del conocimiento a los interesados, que a fin de que surta efectos la fusión-subdivisión 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 antes citada, la autorización de la fusión-subdivisión dejará de tener efectos jurídicos, por lo que 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

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

SCS/OAMM/DIRV/BASH

Siendo las 10:33 AM horas del día 25-VEINTICINCO del mes de JUNIO del año 2026, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. REBECA MACIAS CORTES, en su carácter de PROPIETARIA del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con 3, Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: DAVID ISAÍAS RAMÍREZ VÁZ

FIRMA: [Firma]

No. DE GAFETE 241375

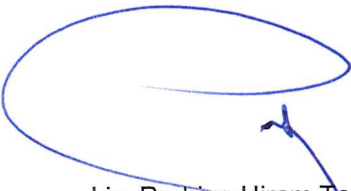
LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Rebeca Macías Cortés

FIRMA: 5

IDENTIFICACIÓN 3

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-075-2025
	Fecha de Clasificación	15 de julio 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 07-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Credencial de Elector 4.Número de inscripción, 5.Firma autógrafa.
	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.