



INSTRUCTIVO

AL C. ROBERTO VALDEZ MARROQUIN

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-080/2025 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 15-quinze días del mes de julio del 2026-dos mil veintiséis. -----

V I S T O . - El expediente administrativo No. S-080/2025, formado con motivo de la solicitud de fecha 02-dos de octubre del 2025-dos mil cinco, presentada por el C. ROBERTO VALDEZ MARROQUIN, en carácter de Propietario; respecto de la Fusión de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] con superficie de 204.604 metros cuadrados, [REDACTED] con superficie de 206.310 metros cuadrados y [REDACTED] con una superficie de 207.162 metros cuadrados; todos 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.- El peticionario adjunto a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por el C. ROBERTO VALDEZ MARROQUIN, en carácter de propietario y la C. Claudia Marcela Álvarez Gómez, en carácter de Apoderada y gestora.
2. Copia simple de la [REDACTED] de fecha 23-veintitres de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Mariano Gerardo Morales González, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 90-noventa, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al Contrato de Compra Venta de Bienes Inmuebles; mediante el cual, el C. ROBERTO VALDEZ MARROQUIN, adquirió las propiedades de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] inscritas en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]
3. Copia simple de la [REDACTED] de fecha 27-veintisiete de junio de 2025-dos mil veinticinco, pasada ante la fe del Licenciado Mariano Gerardo Morales González, Notario Público,

Titular de la Notaría Pública número 90-noventa, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble; mediante el cual, el **C. ROBERTO VALDEZ MARROQUIN**, adquirió la propiedad del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]

4. Original del Certificado de libertad de gravamen del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] autorizado en fecha 27-veintisiete de agosto de 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28410641, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor del **C. ROBERTO VALDEZ MARROQUIN**, bajo el [REDACTED] en el que se hace constar que no registra constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.
5. Original del Certificado de libertad de gravamen del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] autorizado en fecha 27-veintisiete de agosto de 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28410642, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor del **C. ROBERTO VALDEZ MARROQUIN**, bajo el [REDACTED] en el que se hace constar que no registra constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.
6. Original del Certificado de libertad de gravamen del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] autorizado en fecha 27-veintisiete de agosto de 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28410643, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor del **C. ROBERTO VALDEZ MARROQUIN**, bajo el [REDACTED] en el que se hace constar que no registra constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.
7. Copia simple de la resolución del alineamiento vial del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] objeto del trámite de fusión que nos ocupa, con fecha 26-veintiséis de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, relativo al expediente administrativo PT-ALVI-No. 000535/25.
8. Copia simple de las resoluciones de los alineamientos viales de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] objeto del trámite de fusión que nos ocupa, ambas de fecha 23-veintitrés de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, relativos a los expedientes administrativos PT-ALVI-No. 000100/24 y PT-ALVI-No. 000101/24, respectivamente.
9. Plano que contiene el proyecto de fusión cuya autorización solicitan, respecto de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] de acuerdo a lo señalado en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
10. Copia simple del recibo de pago del impuesto predial emitido por Tesorería Municipal de Monterrey, identificado con el folio 414B-649, con fecha 04-cuatro de enero del 2025-dos mil veinticinco, correspondiente al pago de los 06-seis bimestres del año 2025, del expediente catastral [REDACTED] con



el cual se acredita que el predio en cuestión, al ingreso del trámite de fusión, se encuentra al corriente de pago de impuesto predial.

11. Copia simple de los recibos de pago del impuesto predial emitidos por Tesorería Municipal de Monterrey, identificados con los folios 459R-33637 Y 459R-33650, ambos de fecha 26-veintiséis de enero del 2025-dos mil veinticinco, correspondiente al pago de los 06-seis bimestres del año 2025, de los expedientes catastrales [REDACTED] 2 [REDACTED] respectivamente, con los cuales acredita que los predios en cuestión, al ingreso del trámite de fusión, se encuentran al corriente de pago de impuesto predial.
12. 04-cuatro fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
13. Copia simple de la [REDACTED] 3 [REDACTED] fecha 07-siete de agosto del 2025-dos mil veinticinco, pasada ante la fe del Licenciado Guillermo Rodríguez Campuzano, Titular de la Notaría Pública número 107-ciento siete, con ejercicio en el Primer Distrito Estado, relativa a diversos poderes, entre ellos Poder General para Actos de Administración, que el C. ROBERTO VALDEZ MARROQUIN (propietario), otorga a favor de la C. CLAUDIA MARCELA ÁLVAREZ GÓMEZ; inscrita en el [REDACTED] 3 [REDACTED] anexando copia simple de las identificaciones oficiales de cada uno de ellos.
 - a. Pasaporte emitido por la Secretaría de Relaciones Exteriores del C. Roberto Valdez Marroquín, con número [REDACTED] 4 [REDACTED] (Propietario).
 - b. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Claudia Marcela Álvarez Gómez, con número [REDACTED] 5 [REDACTED] (Apoderada).
14. Escrito de fecha 02-dos de septiembre de 2025-dos mil veinticinco, firmado por el **C. ROBERTO VALDEZ MARROQUIN**, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: "...deseo hacer una casa habitación en estos 3 lotes fusionados".
15. 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 identificados con los números de expediente catastral **2** no están dentro del límite municipal, indicado en el referido Plan, teniendo entonces aplicación lo dispuesto por el artículo 42 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que a la letra señala lo siguiente: "ARTÍCULO 42. Para la realización de cualquier obra o acción en predios no contenidos dentro del límite municipal, indicado en el Plan, pero acreditados mediante documentación oficial como pertenecientes al Municipio de Monterrey, los usos, densidades y lineamientos urbanísticos aplicables serán determinados mediante dictamen que emita la Secretaría, tomando en consideración lo indicado para los predios colindantes a dichos inmuebles." (El subrayado y el énfasis es nuestro).

En el caso que nos ocupa, es menester señalar que los predios objeto del trámite de fusión que nos ocupa, se encuentran ubicados dentro del Fraccionamiento Cumbres Elite Premier Privada Santa Helena, cuya Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo fue otorgada mediante resolución de fecha 07-siete de octubre del 2014-dos mil catorce, emitida dentro del expediente administrativo No. **F-076/2014**, bajo el oficio No. 852/2014/DIFR/SEDUE, para desarrollar un Fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata que entonces se denominaría **1** lo anterior, respecto de la superficie con pendientes menores de 45% de 349,853.08 metros cuadrados, del predio identificado con el número de expediente catastral **2**; en la citada resolución se establece que en cumplimiento a lo dispuesto por el invocado artículo 42 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a la entonces denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, emitió el oficio **DT-112/2014** de fecha 10-diez de septiembre de 2014-dos mil catorce, tomando en consideración los predios colindantes al inmueble a desarrollar, informando que el predio identificado con el número de expediente catastral **2** colinda con la **1** de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2010-2020, señalada como Zona Habitacional Unifamiliar; y que según el Plan mencionado, señala aproximadamente 88% del predio una Densidad de D6 equivalente a 56 viviendas por hectárea, 11% aproximadamente D5 equivalente a 42 viviendas por hectárea, y una mínima porción D7 equivalente a 67 viviendas por hectárea.

Posteriormente, en fecha 11-once de septiembre de 2017-dos mil diecisiete, mediante resolución contenida bajo el número de oficio 6410/SEDUE/2017, emitida dentro del en el expediente administrativo No. **F-005/2017**, se fijaron los Lineamientos Generales de Diseño Urbano y se autorizó el Proyecto Urbanístico, para el desarrollo de Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **1** relativo a la superficie total solicitada de 116,000.973 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral **2** en dicha resolución se tomó en consideración el oficio **DT-112/2014** de fecha 10-diez de septiembre de 2014-dos mil catorce, descrito en el párrafo que antecede, señalando para el referido fraccionamiento, en cuanto a la Densidad se refiere, una Densidad tipo D-6, donde se permite desarrollar un máximo de 56 viviendas por hectárea.

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 proveyto presentado se desprende que los predios identificados con los números de expediente catastral **2** con superficie de **204.604 metros cuadrados**, **2** con superficie de **206.310 metros cuadrados** y **2** con superficie **207.162 metros cuadrados**, se fusionarán para formar un **LOTE FUSIONADO con una superficie total de 618.076 metros cuadrados**, con frente a la **1**



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] con superficie de **204.604 metros cuadrados**, [REDACTED] con superficie de **206.310 metros cuadrados** y [REDACTED] con superficie **207.162 metros cuadrados**, se **fusionarán** para formar un **LOTE FUSIONADO con una superficie total de 618.076 metros cuadrados**, con frente a la [REDACTED]

1

SEGUNDO: De acuerdo a las resoluciones de alineamientos viales emitidas por esta Secretaría, con fechas 23-veintitrés de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro (las 2-dos primeras) y 26-veintiséis de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco (la tercera), relativas a los expedientes administrativos PT-ALVI-No. 000100/24, PT-ALVI-No. 000101/24 y PT-ALVI-No. 000535/25 respectivamente, **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] 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 este caso, de conformidad con las autorizaciones otorgadas para el fraccionamiento Cumbres Elite Premier Privada Santa Helena, dentro del cual se encuentran ubicados los predios en cuestión; 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 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. -----

[Firma manuscrita]

ING. FERNANDO GUTIÉRREZ MORENO
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

ARQ. OLGA ALICIA MEZA MORALES
DIRECTORA PARA LA INTEGRACIÓN DE DISTRITOS,
SUB-CENTROS Y NUEVOS DESARROLLOS DE LA
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DE
MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

[Firma manuscrita]
SCS/BFGC/KJEC/BASH

Siendo las 11:34 horas del día 04-CUATRO del mes de AGOSTO del año 2026, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. Claudia Marcela Alvarez Gomez, 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: Kenia Jaqueline Esquivel Cabrera

NOMBRE: Claudia Marcela Alvarez Gomez

FIRMA: *[Firma manuscrita]*

FIRMA: *[Firma manuscrita]*

No. DE GAFETE 244415

IDENTIFICACIÓN 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-080-2025
	Fecha de Clasificación	14 de septiembre 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 09-2026 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.