



INSTRUCTIVO

A LOS C.C. JOEL GUADALUPE LOZANO MARTÍNEZ
Y CIRIA OLIVIA RODRIGUEZ MARTINEZ

1

PRESENTE. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-086/2025 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 14-catorce días del mes de abril del 2026-dos mil veintiséis. -----
V I S T O . - El expediente administrativo No. **S-086/2025**, formado con motivo de la solicitud de fecha 10-diez de octubre del año 2025-dos mil veinticinco, presentada por los **C.C. Joel Guadalupe Lozano Martínez y Ciria Olivia Rodríguez Martínez**, en carácter de Copropietarios; respecto de la **Fusión** de los predios identificados con los números de expediente catastral **2** con superficie de **198.00 metros cuadrados**, predio con frente a la **1**; **2** con superficie de **194.00 metros cuadrados**, predio con frente a las calles **1**; **2** con superficie de **176.00 metros cuadrados**, predio con frente a la **1**

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 los **C.C. JOEL GUADALUPE LOZANO MARTINEZ Y CIRIA OLIVIA RODRIGUEZ MARTINEZ**, en carácter de Copropietarios y la C. Clara Hiliana Cañamar Martinez (gestor).
2. Copia simple de la **Escritura Pública número 2687**-dos mil seiscientos ochenta y siete, de fecha 19-diecinueve de septiembre del 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del Licenciado José Andrés Villarreal García, Notario Público, Titular de la Notaría Pública número 99-noventa y nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral y Notarial en el Estado de Nuevo León, relativo al **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE** en donde se menciona que la señora **Rosario Aidé Cázares González** con el

consentimiento de su esposo el señor **Adrián Lozano Martínez** a quienes para los efectos del presente Contrato se les denominará como **"LA PARTE VENDEDORA"**, el señor **Joel Guadalupe Lozano Martínez**, y su esposa la señora **Ciria Olivia Rodríguez Martínez** a quienes para los efectos del presente Contrato se les denominará como **"LA PARTE COMPRADORA"**; inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Primer Distrito, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, registrado bajo el [REDACTED] 2 [REDACTED]

3. Original del **Certificado de libertad de gravámenes** de los predios identificados con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] con superficie de 198.00 metros cuadrados; [REDACTED] 2 [REDACTED] con superficie de 194.00 metros cuadrados; [REDACTED] 2 [REDACTED] con superficie de 176.00 metros cuadrados; autorizado en fecha 28-veintiocho de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28411290, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de los C.C. **Joel Guadalupe Lozano Martínez y Ciria Olivia Rodríguez Martínez**, registrada bajo el [REDACTED] 2 [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.
4. Copia simple de las resoluciones de los alineamientos viales de los predios identificados con los números de expedientes catastrales [REDACTED] 2 [REDACTED] las tres resoluciones de fecha 27-veintisiete de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, objeto del trámite de fusión que nos ocupa, relativos a los expedientes administrativos **PT-ALVI-000474/25, PT-ALVI-000475/25 y PT-ALVI-000476/25** respectivamente.
5. Planos que contienen el proyecto de fusión cuya autorización solicitan, respecto de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] de acuerdo a lo señalado en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
6. Copia simple de los recibos de pago del impuesto predial emitidos por Tesorería Municipal de Monterrey, bajo los folios **397G-110, 397G-117 y 397G-122** los tres folios con fecha 02-dos de enero del año 2025-dos mil veinticinco, respecto del pago de los 06-seis bimestres del año 2025-dos mil veinticinco, de los expedientes catastrales [REDACTED] 2 [REDACTED] con lo cual acreditan que al ingreso del trámite que nos ocupa se encuentran al corriente de pago de impuesto predial.
7. 06-seis fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
8. Carta Poder original de fecha 23-veintitrés del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco, otorgada por los C.C. **Joel Guadalupe Lozano Martínez y Ciria Olivia Rodríguez Martínez**, Copropietarios, a favor de la C. Clara Hiliana Cañamar Martínez (apoderado), fungiendo como testigos, los [REDACTED] 4 [REDACTED] anexando copia simple de las identificaciones oficiales de cada uno de ellos:
 - a. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. Joel Guadalupe Lozano Martínez con número [REDACTED] 5 [REDACTED] (Copropietario)



- b. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Ciria Olivia Rodríguez Martínez, con número [REDACTED] 5 (Copropietario)
 - c. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Clara Hiliana Cañamar Martínez, con número [REDACTED] 5 (Gestor)
 - d. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del [REDACTED] 4 con número [REDACTED] 5 (Testigo)
 - e. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la [REDACTED] 4 con número [REDACTED] 5 (Testigo)
9. Escrito de fecha 27-veintisiete de enero del año 2026-dos mil veintiséis, firmado por los C.C. **Joel Guadalupe Lozano Martínez y Ciria Olivia Rodríguez Martínez**, Copropietarios de los inmuebles anteriormente referidos, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: *"...es que se esta realizando la regularización de uso de suelo, construcción y uso de edificación ante la misma secretaria y nos solicitan fusionar los predios ya que la construcción en conjunto esta planteada sobre los 3 lotes..."*
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 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. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios en cuestión se encuentran ubicado en la Delegación Norte, Distrito Urbano Valle Verde, ubicado 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

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 expedientes catastrales **2** con superficie de **198.00 metros cuadrados**, **2** con superficie de **194.00 metros cuadrados** y **2** con superficie de **176.00 metros cuadrados**; se fusionaran para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **568.00 metros cuadrados**, con frente a las **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 expedientes catastrales **2** con superficie de **198.00 metros cuadrados**, **2** con superficie de **194.00 metros cuadrados** y **2** con superficie de **176.00 metros cuadrados**; para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie total de **568.00 metros cuadrados**, con frente a las **1**

SEGUNDO: De acuerdo a las resoluciones de alineamiento vial, los tres de fecha 27-veintisiete de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, bajo los expedientes **PT-ALVI-000474/25, PT-ALVI-000475/25 y PT-ALVI-000476/25**, **NO** 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 **1** se deberán respetar los límites de propiedad de acuerdo a las escrituras; así como también respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 mts en la esquina formada por las vialidades antes mencionadas.

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

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/BRGC/LACC/AIRC

Siendo las 11:32 horas del día 12-DOCE del mes de MAYO del año 2026-DOS MIL VEINTISEIS compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. CLARA HILIANA CAJAMAR MARTÍNEZ, 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:	<u>LUIS ANGEL CASTRO CARRIZO</u>	NOMBRE:	<u>CLARA HILIANA CAJAMAR MARTÍNEZ</u>
FIRMA:	<u>[Firma]</u>	FIRMA:	<u>[Firma]</u>
No. DE GAFETE:	<u>241376</u>	IDENTIFICACIÓN:	<u>5</u>

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-086-2025
	Fecha de Clasificación	15 de junio 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 06-2026 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.