



INSTRUCTIVO

AL C. GREGORIO LOREDO MARTÍNEZ

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-088/2025 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 11-once días del mes de febrero del 2026-dos mil veintiséis. -----
V I S T O . - El expediente administrativo No. S-088/2025, formado con motivo de la solicitud de fecha 13-trece de octubre del 2025-dos mil veinticinco, presentada por el C. GREGORIO LOREDO MARTÍNEZ, en carácter de Propietario; respecto de la Fusión, de los predios identificados con los números de expediente catastral siguientes: [redacted] con superficie de 136.48 metros cuadrados; [redacted] con superficie de 136.48 metros cuadrados; [redacted] con superficie de 153.54 metros cuadrados, predios con frente a la [redacted] y [redacted] con superficie de 175.00 metros cuadrados; predio 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 adjunta a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por el C. GREGORIO LOREDO MARTÍNEZ, en carácter de propietario y por el C. Ricardo Torres Gatica, gestor.
2. Copia simple de la Escritura número 0374-trescientos setenta y cuatro, de fecha 04-cuatro de noviembre de 1998-mil novecientos noventa y ocho, relativa al Contrato de Transmisión de Dominio de un Bien Inmueble en Ejecución Parcial de Fideicomiso, por medio del cual, el C. GREGORIO LOREDO MARTÍNEZ, adquirió la propiedad del predio entonces identificado con el número de expediente catastral 65-171-001 con superficie de 136.48 metros cuadrados, siendo ratificada en fecha 10-diez de noviembre de 1999-mil novecientos noventa y nueve, ante el Licenciado Cruz Cantú Garza, Notario Público número 64-sesenta y cuatro, con ejercicio en ciudad de Monterrey, Nuevo León, según consta en Acta fuera de Protocolo número 42,760/99; inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio,

bajo el [REDACTED] 3

3. Original del **Certificado de libertad de gravamen** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 autorizado en fecha 18-dieciocho de septiembre del 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28442222; cuya propiedad se encuentra inscrita a favor del C. **GREGORIO LOREDO MARTÍNEZ** registrada bajo el [REDACTED] 3 en el que se hace constar que NO registra constancia alguna vigente de que el predio en cuestion se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.
4. Copia simple de la **Escritura número 0375**-trescientos setenta y cinco, de fecha 04-cuatro de noviembre de 1998-mil novecientos noventa y ocho, relativa al Contrato de Transmisión de Dominio de un Bien Inmueble en Ejecución Parcial de Fideicomiso, por medio del cual, el C. **GREGORIO LOREDO MARTÍNEZ**, adquirió la propiedad del predio entonces identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 con superficie de 136.48 metros cuadrados, siendo ratificada en fecha 10-diez de noviembre de 1999-mil novecientos noventa y nueve, ante el Licenciado Cruz Cantú Garza, Notario Público número 64-sesenta y cuatro, con ejercicio en ciudad de Monterrey, Nuevo León, según consta en Acta fuera de Protocolo número 42,758/99; inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el [REDACTED] 3
5. Original del **Certificado de libertad de gravamen** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 autorizado en fecha 18-dieciocho de septiembre del 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28442220; cuya propiedad se encuentra inscrita a favor del C. **GREGORIO LOREDO MARTÍNEZ** registrada bajo el [REDACTED] 3 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. Copia simple de la **Escritura número 0376**-trescientos setenta y seis, de fecha 04-cuatro de noviembre de 1998-mil novecientos noventa y ocho, relativa al Contrato de Transmisión de Dominio de un Bien Inmueble en Ejecución Parcial de Fideicomiso, por medio del cual, el C. **GREGORIO LOREDO MARTÍNEZ**, adquirió la propiedad del predio entonces identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 con superficie de 153.54 metros cuadrados, siendo ratificada en fecha 10-diez de noviembre de 1999-mil novecientos noventa y nueve, ante el Licenciado Cruz Cantú Garza, Notario Público número 64-sesenta y cuatro, con ejercicio en ciudad de Monterrey, Nuevo León, según consta en Acta fuera de Protocolo número 42,759/99; inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el [REDACTED] 3
7. Original del **Certificado de libertad de gravamen** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 autorizado en fecha 18-dieciocho de septiembre del 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28442223; cuya propiedad se encuentra inscrita a favor del C. **GREGORIO LOREDO MARTÍNEZ** registrada bajo el [REDACTED] 3



- 3 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.
8. Copia simple de la **Escritura número 0377**-trescientos setenta y siete, de fecha 04-cuatro de noviembre de 1998-mil novecientos noventa y ocho, relativa al Contrato de Transmisión de Dominio de un Bien Inmueble en Ejecución Parcial de Fideicomiso, por medio del cual, el C. **GREGORIO LOREDO MARTÍNEZ**, adquirió la propiedad del predio entonces identificado con el número de expediente catastral 2 con superficie de 175.00 metros cuadrados, siendo ratificada en fecha 10-diez de noviembre de 1999-mil novecientos noventa y nueve, ante el Licenciado Cruz Cantú Garza, Notario Público número 64-sesenta y cuatro, con ejercicio en ciudad de Monterrey, Nuevo León, según consta en Acta fuera de Protocolo número 42,761/99; inscrita en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el 3
9. Original del **Certificado de libertad de gravamen** del predio identificado con el número de expediente catastral 2 autorizado en fecha 18-dieciocho de septiembre del 2025-dos mil veinticinco, bajo el folio 28442221; cuya propiedad se encuentra inscrita a favor del C. **GREGORIO LOREDO MARTÍNEZ** registrada bajo el 3 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.
10. Copia simple de las resoluciones de los alineamientos viales de fecha 27-veintisiete de noviembre de 2024-dos mil veinticuatro, respecto de los predios identificados con los números de expediente catastral 2 y de fecha 02-dos de diciembre de 2024-dos mil veinticuatro, respecto de los predios identificados con los números de expediente catastral 2 relativos a los expedientes administrativos **PT-ALVI-000780/24, PT-ALVI-000781/24, PT-ALVI-000787/24, y PT-ALVI-000786/24**, respectivamente.
11. 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.
12. Copia simple de los recibos de pago del impuesto predial emitidos por Tesorería Municipal de Monterrey, bajo los folios **396C-15534, 396C-15535, 396C-15536 y 396C-15533**, todos de fecha 15-quince de mayo 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 se encuentran al corriente de pago de impuesto predial
13. 07-siete fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
14. Carta Poder original de fecha 06-seis de mayo del 2025-dos mil veinticinco, otorgada por el C. **GREGORIO LOREDO MARTÍNEZ** a favor del C. Ricardo Torres Gatica, 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. Gregorio Loredó Martínez con número [REDACTED] 5 (Propietario)
 - b. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. Ricardo Torres Gatica con número [REDACTED] 5 (Gestor)
 - c. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la [REDACTED] 4 [REDACTED] con número [REDACTED] 5 (Testigo)
 - d. Credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del [REDACTED] 4 [REDACTED] con número [REDACTED] 5 (Testigo)
15. Escrito de fecha 30-treinta de septiembre del 2025-dos mil veinticinco, firmado por el C. **GREGORIO LOREDO MARTÍNEZ**, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: *"...Y EL MOTIVO POR EL CUAL REQUIERO REALIZAR ESTA FUSION ES PORQUE ES UN REQUERIMIENTO PARA PODER DESPUÉS TRAMITAR EL USO DE SUELO PARA UN SALÓN DE EVENTO SOCIAL..."*
16. 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 Norte, Distrito Urbano Ciudad Solidaridad, ubicados 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, 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 propecto presentado se desprende que los predios identificados con los números de expediente catastral [redacted] con superficie de **136.48 metros cuadrados**; [redacted] con superficie de **136.48 metros cuadrados**; [redacted] con superficie de **153.54 metros cuadrados**, y [redacted] con superficie de **175.00 metros cuadrados**, se fusionarán para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **601.50 metros cuadrados**, con frente a las [redacted]

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 **136.48 metros cuadrados**; [redacted] con superficie de **136.48 metros cuadrados**; [redacted] con superficie de **153.54 metros cuadrados**, y [redacted] con superficie de **175.00 metros cuadrados**, para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **601.50 metros cuadrados**, con frente a las [redacted]

SEGUNDO: De acuerdo a las resoluciones de alineamiento vial emitidas por esta Secretaría, en fechas 27-veintisiete de noviembre y 02-dos de diciembre, del año 2024-dos mil veinticuatro, bajo los expedientes **PT-ALVI 000780/24, PT-ALVI 000781/24, PT-ALVI 000786/24, y PT-ALVI 000787/24**, 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 [redacted] se deberán respetar los límites de propiedad de acuerdo a las escrituras, y respetar ochavo de acuerdo a escrituras, en la esquina formada por la intersección de las calles antes referidas.

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. -----



F.G.M.



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

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/GSP/KGQR/BASH/JERC

Siendo las 1:00 horas del día 20 del mes de Febrero del año 2026, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. Ricardo Torres Gatica, 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: Roben Steven Garcia Hernandez
FIRMA: [Firma]

NOMBRE: Ricardo Torres Gatica
FIRMA: [Firma]

No. DE GAFETE 214596

IDENTIFICACIÓN 5

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-088-2025
	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.
	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.