



INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA  
PERSONA MORAL DENOMINADA RECICLADOS VILLARREAL S.A. DE C.V.

1

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número **S-089/2024** 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 19-diecinueve días del mes de diciembre del 2024-dos mil veinticuatro. -----  
**VISTO** . - El expediente administrativo No. **S-089/2024**, formado con motivo de la solicitud de fecha 4-cuatro de septiembre del 2024-dos mil veinticuatro, presentada por el C. **Juan Pablo Villarreal Ramirez**, Apoderado Legal de la persona moral denominada **RECICLADOS VILLARREAL S.A. DE C.V.**, esta última en carácter de propietaria: respecto de la Fusión-Subdivisión de los predios identificados con los números de expediente catastral [redacted] con una superficie de 144.000 m<sup>2</sup>, del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] con una superficie de 144.000 m<sup>2</sup> y del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] con una superficie de 165.133 m<sup>2</sup>, con frente a la [redacted]

y

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 adjuntó a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por los C. C. Juan Pablo Villarreal Ramirez, Apoderado Legal de la persona moral denominada RECICLADOS VILLARREAL S.A. DE C.V., esta última en carácter de propietaria y el [redacted] (gestor). 4
2. Copia simple de la Acta constitutiva número 16,562 dieciséis mil quinientos sesenta y dos de fecha 11-once de febrero del año 2009 dos mil nueve, pasada ante la fe del Licenciado Arnulfo Gerardo Flores Villarreal, titular de la Notaría Pública número 44- cuarenta y cuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; relativo a la constitución de la persona moral denominada RECICLADOS VILLARREAL S.A. DE C.V., designando como Apoderado de la Sociedad al C. Juan Pablo Villarreal Ramirez, otorgándole entre otros, Poder General para Actos de Administración en General y Facultad para Otorgar y Revocar Poderes Generales y Especiales; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el folio mercantil electrónico número [redacted] 5
3. Copia simple de la Escritura pública número 2,130-dos mil ciento treinta, de fecha 06-seis días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, en la Ciudad de Monterrey, pasada ante la fe del Lic. Arnoldo Francisco Sáenz Galván, Notario Público número 145, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativo al [redacted] 6

Contrato de Transmisión de Propiedad de Bien Inmueble y Extinción Parcial del Contrato de Fideicomiso Irrevocable Traslativo de Dominio de Bien Inmueble identificado con el número [REDACTED] Inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]

4. Copia simple de acta fuera de protocolo número 145/11,639/2024, a los 06-seis días del mes de junio del 2024-dos mil veinticuatro, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, pasada ante la fe del Lic. Arnoldo Francisco Sáenz Galván, Notario Público Titular, número 145, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, relativo a al Acta Aclaratoria Inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]
5. Copia simple de la escritura pública número 2,131-dos mil ciento treinta y uno, de fecha 06-seis días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, en la Ciudad de Monterrey, pasada ante la fe del Lic. Arnoldo Francisco Sáenz Galván, Notario Público número 145, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativo al Contrato de Transmisión de Propiedad de Bien Inmueble y Extinción Parcial del Contrato de Fideicomiso Irrevocable Traslativo de Dominio de Bien Inmueble identificado con el número [REDACTED] Inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]
6. Copia simple de la escritura pública número 2,727-dos mil setecientos veintisiete, de fecha 24-veinticuatro días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, en la Ciudad de Monterrey, pasada ante la fe del Lic. Arnoldo Francisco Sáenz Galván, Notario Público número 145, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativo al Contrato de Transmisión de Propiedad de Bien Inmueble y Extinción Parcial del Contrato de Fideicomiso Irrevocable Traslativo de Dominio de Bien Inmueble identificado con el número [REDACTED] Inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]
7. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con expediente catastral [REDACTED] autorizado en fecha 25-veinticinco de julio del 2024-dos mil veinticuatro, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de RECICLADOS VILLARREAL S.A. DE C.V, bajo el [REDACTED] en el que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que el predio en cuestión, se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.
8. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con expediente catastral [REDACTED] autorizado en fecha de Agosto del 2024-dos mil veinticuatro, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de RECICLADOS VILLARREAL S.A. DE C.V, bajo el [REDACTED] en el que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.
9. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con expediente catastral [REDACTED] autorizado en fecha agosto del 2024-dos mil veinticuatro, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de RECICLADOS VILLARREAL S.A. DE C.V, bajo el [REDACTED] en el que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.



N° de Oficio: SDU/00593/2024  
Expediente N° S-089/2024  
Asunto: Fusión-Subdivisión

10. Copia de los 03-tres alineamientos viales de los predios objeto del trámite que nos ocupa, con fecha de 09 de mayo de 2024, relativo a los expedientes administrativos TV-000265-24, TV-000269-24 y TV-000271-24.
11. Copia simple de los 3-tres reportes de cuenta de predial emitidos por la Dirección de Recaudación Inmobiliaria de la Tesorería Municipal de Monterrey, de fechas 26-veintiseis de febrero de 2024-dos mil veinticuatro, con lo cual acredita que los predios en cuestión, se encuentran exentos al 100% del pago del impuesto predial.
12. Plano del proyecto predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con una superficie de 144.000 m<sup>2</sup>, del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con una superficie de 144.000 m<sup>2</sup> y del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con una superficie de 165.133 m<sup>2</sup>, se fusionarán para formar un LOTE FUSIONADO con una superficie de 453.133 m<sup>2</sup>, el cual será subdividido en 02-dos lotes. en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, en el Municipio de Monterrey, N.L.
13. 10-diez Fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
14. Escrito firmado por el C. Juan Pablo Villarreal Ramírez, Apoderado Legal de RECICLADOS VILLARREAL S.A. DE C.V , explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta "...Para posteriormente realizar el trámite de licencia municipal de construcción para obra nueva de casa habitación unifamiliar.
15. 02-dos Carta Poder de fecha 29-veintinueve de Julio del 2024-dos mi veinticuatro y 04-cuatro de septiembre del 2024-dos mil veinticuatro, otorgada por el C. el C. Juan Pablo Villarreal Ramirez, Apoderado Legal de RECICLADOS VILLARREAL S.A. DE C.V, esta última en carácter de propietaria, a favor del [REDACTED] fungiendo como testigos los [REDACTED] anexando copia simple de las identificaciones oficiales de cada uno de ellos

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, L y LII, 101 fracciones IV, XII y XIV, 102 fracciones II y XVI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.
- 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 los predios cuentan con el plano del Fraccionamiento Cumbres Magnolia Etapa 1, aprobado por Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, correspondiente al plano del Proyecto Ejecutivo Urbanístico y Autorización del Proyecto de Ventas, bajo el No. Oficio 21404/SEDUSO/2023 y Expediente No. F-012/2022. Inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el [REDACTED]

IV. Que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, Parte/II. Ordenamiento Urbano, No. 10, Estrategias de Ordenamiento; 10.1. Zonificación. 10.1.2. Zonificación Secundaria. Apartado de notas al cuadro No. 21 "Densidades y lineamientos Urbanísticos" establece: " En el caso de la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres los lotes objeto del trámite de fusión, están ubicados según el Plano de Densidades, en una zona determinada con una Densidad D-6 Densidad Media de hasta 56 viviendas por hectárea, de conformidad con en 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.

V. En el caso que nos ocupa, solicitan la fusión de 03-tres predios para formar un LOTE FUSIONADO, 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] con una superficie de 144.000 m<sup>2</sup>, del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con una superficie de 144.000 m<sup>2</sup> y del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con una superficie de 165.133 m<sup>2</sup>, se fusionarán para formar un LOTE FUSIONADO con una superficie de 453.133 m<sup>2</sup>, el cual será subdividido en 02-dos lotes. Resultando finalmente: LOTE RESULTANTE 1 con superficie de 255.133 m<sup>2</sup> v LOTE RESULTANTE 2 con superficie de 198.000 m<sup>2</sup>. ambos predios con frente a la [REDACTED]

3  
Conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios en cuestión se encuentran ubicados en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres. Los lotes objeto del trámite de fusión, están ubicados según el Plano de Densidades, en una zona determinada con una Densidad D-6 Densidad Media de hasta 56 viviendas por hectárea, de conformidad con en 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.

VII. 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 3-tres 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] con una superficie de 144.000 m<sup>2</sup>, del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] con una superficie de 144.000 m<sup>2</sup> y del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] con una superficie de 165.133 m<sup>2</sup>, se fusionarán para formar un LOTE FUSIONADO con una superficie de 453.133 m<sup>2</sup>, el cual será subdividido en 02-dos lotes. Resultando finalmente: LOTE RESULTANTE 1 con superficie de 255.133 m<sup>2</sup> y LOTE RESULTANTE 2 con superficie de 198.000 m<sup>2</sup>, ambos predios con frente a la [redacted]

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 al Alineamiento vial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha 09-nueve de mayo de 2024-dos mil veinticuatro, bajo los expedientes PT-ALVI No. 000265/24, PT-ALVI No. 000269/24 y PT-ALVI No. 000271/24, deberá respetar el siguiente alineamiento: [redacted] respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la Vía Pública con la que colinda el Predio.

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 conducto del 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, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente o

N° de Oficio: SDU/00593/2024  
Expediente N° S-089/2024  
Asunto: Fusión-Subdivisión

por correo certificado con acuse de recibo. 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 GUTIERREZ MORENO  
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

SCS/OAMM/GSP / AAGG/jxc

Siendo las 12:30 horas del día 20-veinte del mes de ENERO del año 2025  
Monterrey, Nuevo León, el C. [Redacted] 4, en su carácter de Gestor  
antecede, identificándose con [Redacted] 7 del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que  
Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR:  
NOMBRE: Angel Alan Guerrero Gora  
FIRMA: [Handwritten Signature]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:  
NOMBRE: [Redacted] 4  
FIRMA: [Redacted] 8

**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

<b>CLASIFICACIÓN PARCIAL</b>		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	S-089/2024
	Fecha de Clasificación	19 de Marzo de 2025
	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 6°, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 03-2025 ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	Página 1: 1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Domicilio, 4. Nombre, 5. Número de inscripción. Página 2: 5. Número de inscripción, 6. Número de Fideicomiso. Página 3: 2. Expediente Catastral, 4. Nombre, 5. Número de inscripción. Página 4: 2. Expediente Catastral, 3. Domicilio. Página 5: 2. Expediente Catastral, 3. Domicilio. Página 6: 4. Nombre, 7. Número de OCR (Credencial de Elector), 8. Firma autógrafa.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Dario Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	