



INSTRUCTIVO

A LA C. MARTHA LAURA TAMEZ VILLARREAL

[Redacted]

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-104/2024 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 05-cinco días del mes de febrero del 2025-dos mil veinticinco. -----
V I S T O . - El expediente administrativo No. S-104/2024, formado con motivo de la solicitud de fecha 14-catorce de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro, presentada por la C. MARTHA LAURA TAMEZ VILLARREAL, en carácter de propietaria; respecto de la Fusión del lote de terreno marcado con el número 37-treinta y siete con superficie de 160.00 metros cuadrados, y lote de terreno marcado con el número 38-treinta y ocho con superficie de 160.00 metros cuadrados, ambos identificados con el número de expediente catastral [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. - La peticionaria adjuntó a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por la C. MARTHA LAURA TAMEZ VILLARREAL, en carácter de propietaria y el C. [Redacted] (gestor).
2. Copia simple de la Escritura Pública número 20,401-veinte mil cuatrocientos uno, de fecha 09-nueve de agosto de 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, titular de la Notaría Pública número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al Contrato de Compraventa de Bien Inmueble, mediante el cual, la C. MARTHA LAURA TAMEZ



VILLARREAL, adquirió la propiedad de los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] los cuales de acuerdo a lo manifestado por la promovente en el escrito motivo del trámite que nos ocupa, fueron objeto de una fusión administrativa, por lo que actualmente ambos se encuentran identificados con el número de expediente catastral [REDACTED] inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado: [REDACTED]

3. Original del Certificado de gravámenes del lote de terreno marcado con el número 37-treinta y siete con superficie de **160.00 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] autorizado en fecha 24-veinticuatro de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, bajo el folio 27489010/2024, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la **C. MARTHA LAURA TAMEZ VILLARREAL**, bajo el [REDACTED] en el que se hace constar que registran que el predio en cuestión se encuentre gravado con garantía hipotecaria en virtud del Contrato de Reconocimiento de Adeudo en el que figura como Acreedor el C. [REDACTED]
4. Original del Certificado de gravámenes del lote de terreno marcado con el número 38-treinta y ocho con superficie de **160.00 metros cuadrados**, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] autorizado en fecha 24-veinticuatro de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, bajo el folio 27488998/2024, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la **C. MARTHA LAURA TAMEZ VILLARREAL**, bajo el [REDACTED] en el que se hace constar que registran que el predio en cuestión se encuentre gravado con garantía hipotecaria en virtud del Contrato de Reconocimiento de Adeudo en el que figura como Acreedor e [REDACTED]
5. En relación al Gravamen que versa respecto de los predios objeto de la fusión que nos ocupa, la promovente allega lo siguiente:

- a. Copia simple de la Escritura Pública número 73,180-setenta y tres mil ciento ochenta, de fecha 24-veinticuatro de mayo de 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Efraín Vargas Güemes, titular de la Notaría Pública número 35-treinta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, relativa al Contrato de Reconocimiento de Adeudo con Garantía Hipotecaria en Primer Lugar y Grado, figurando como la Parte Acreedora la persona moral denominada FACILITA RECURSOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, representada por su Apoderado Legal, el C. David Fernández Gámez; y la C. Martha Laura Tamez Villarreal, como la Parte Deudora; constituyendo la hipoteca sobre los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] (los cuales de acuerdo a lo manifestado por la promovente en el escrito motivo del trámite que nos ocupa, fueron objeto de una fusión administrativa, por lo que actualmente ambos se encuentran identificados con el



número de expediente catastral [REDACTED] 2 inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el [REDACTED]

4

- b. Copia simple de la Escritura Pública número 2,548-dos mil quinientos cuarenta y ocho, de fecha 13-trece de diciembre del 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Norberto Jesús de la Rosa Buenrostro, titular de la Notaría Pública número 61-sesenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, relativa al Contrato de Sociedad Mercantil de FACILITA RECURSOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, designando como Administrador Único al C. David Fernández Gámez, otorgándole diversas facultades, entre estas, Poder General Amplísimo para Actos de Administración; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey bajo el folio mercantil electrónico [REDACTED] 4
- c. Escrito de fecha 29-veintinueve de octubre de 2024-dos mil veinticuatro, signado por el C. David Fernández Gámez, en representación de la persona moral denominada Facilita Recursos, S. A. de C. V., SOFOM, E. N. R., mediante el cual manifiesta: "... es deseo de mi representada manifestar su conformidad, aprobación y apoyo mediante el presente escrito, para que la Sra. Martha Laura Tamez Villarreal realice por sus propios derechos, o a través terceros, cualquier trámite que involucre a los Inmuebles ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, entre los cuales de manera enunciativa pero no limitativa se encuentran la expedición de Alineamientos Viales y la Fusión de Predios. ..."
- d. Copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. David Fernández Gámez, con número [REDACTED] 5 (Apoderado Legal de Facilita Recursos, S. A. de C. V., SOFOM, E. N. R.)
6. Copia simple de la resolución del alineamiento vial de los lotes de terreno marcados con el número 37-treinta y siete y 38-treinta y ocho, ambos identificados con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED] objeto del trámite de fusión que nos ocupa, de fecha 08-ocho de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro, relativo al expediente administrativo PT-ALVI-000706/24.
7. Plano que contiene el proyecto de fusión cuya autorización solicitan, respecto del lote de terreno marcado con el número 37-treinta y siete con superficie de **160.00 metros cuadrados**, y lote de terreno marcado con el número 38-treinta y ocho con superficie de **160.00 metros cuadrados**, ambos identificados con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 de acuerdo a lo señalado en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
8. Copia simple del recibo identificado con el folio 345H-887, ambos de fecha 04-cuatro de septiembre del 2024-dos mil veinticuatro, correspondiente al pago de los 06-seis bimestres del año 2024, del expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie de 320.00 metros cuadrados, con los cuales acredita que

los predios objeto del trámite de fusión que nos ocupa, se encuentran al corriente de pago de impuesto predial.

9. 05-cinco fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
10. Carta Poder original de fecha 17-diecisiete de octubre del 2024-dos mil veinticuatro, otorgada por la C. Martha Laura Tamez Villarreal (propietaria), a favor del [REDACTED] 3, fungiendo como testigos las C. C. [REDACTED] 3 anexando copia simple de las identificaciones oficiales de cada uno de ellos.
 - a. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. Martha Laura Tamez Villarreal, con número [REDACTED] 5 (Propietaria).
 - b. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. [REDACTED] 3 con número [REDACTED] 5 (Gestor).
 - c. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. [REDACTED] 3 con número [REDACTED] 5 (Testigo).
 - d. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. [REDACTED] 3 con número [REDACTED] 5 (Testigo).
11. Escrito de fecha 27-veintisiete de octubre de 2024-dos mil veinticuatro, firmado por la C. **MARTHA LAURA TAMEZ VILLARREAL**, en carácter de propietaria, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: *"En mi carácter de propietaria del inmueble ubicado en [REDACTED] 1, cuya composición física se encuentra sobre los predios identificados como: [REDACTED] con superficie de 160.00 m2, [REDACTED] con superficie de 160.00 m2, de [REDACTED] 2 Catastral [REDACTED] 2 debido a una Fusión meramente administrativa... es poder vender la propiedad a un tercero interesado en adquirirla..."*.
12. 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,



Nº de Oficio: SDU/00667/2025
Expediente Nº S-104/2024
Asunto: Fusión

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; 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.

II. Que la 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, el predio en cuestión se encuentra ubicado en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Media tipo D-6 de hasta 56 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 Usos del 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 proyecto presentado se desprende que respecto del lote de terreno marcado con el número 37-treinta y siete con superficie de **160.00 metros cuadrados**, y lote de terreno marcado con el número 38-treinta y ocho con superficie de **160.00 metros cuadrados**, ambos identificados con el número de expediente catastral (70) **se fusionarán para formar un LOTE FUSIONADO con superficie total de 320.00 metros cuadrados.** con frente a la

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** del lote de terreno marcado con el número 37-treinta y siete con superficie de **160.00 metros cuadrados**, y lote de terreno marcado con el número 38-treinta y ocho con superficie de **160.00 metros cuadrados**, ambos identificados con el número de expediente catastral [REDACTED] para formar un **LOTE FUSIONADO con superficie total de 320.00 metros cuadrados**, con frente a la calle [REDACTED]

SEGUNDO: De acuerdo a la resolución de alineamiento vial con fecha 08-ocho de noviembre del 2024-dos mil veinticuatro, relativa al expediente administrativo PT-ALVI-000706/24, **no** se prevé la modificación de los lineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda el predio resultante, por lo que para la calle Cumbres Rocosas deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

TERCERO: 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."

CUARTO: 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.

QUINTO: 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.



Gobierno de Monterrey



Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

Nº de Oficio: SDU/00667/2025
Expediente Nº S-104/2024
Asunto: Fusión

SEXTO: 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

[Handwritten signature]
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

[Handwritten signature]
LIC. CARLOS DARIO VASCONCELOS RAMOS
ENCARGADO DE LA DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DE MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

[Handwritten initials]
SCS/OAMM/brgc/adls/bash

Siendo las 1:30 horas del día 12-DOCE del mes de FEBRERO del año 2025, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. Martha Laura Tamez Villarreal, en su carácter de Propietaria del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [Redacted], Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Angel Alan Guerrero Garza

NOMBRE: Martha Laura Tamez Villarreal


FIRMA: [Handwritten signature]

FIRMA: [Redacted]

No. DE GAFETE: _____

IDENTIFICACIÓN: [Redacted]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	S-104/2024
	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 6º, 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	1.domicilio, 2.Expediente Catastral, 3.Nombre, 4. Numero de inscripción, 5.Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Firma autógrafa.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío 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.	