



### INSTRUCTIVO

**AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA COMPAÑÍA TOPO CHICO, S. DE R. L. DE C. V.**  
Lerma No. 1859, Mitras Centro  
Monterrey, Nuevo León  
Presente. -

**Dentro del Expediente Administrativo número S-075/2022 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:**

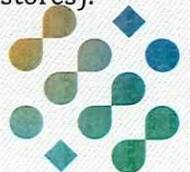
**Monterrey, Nuevo León, a los 20-veinte días del mes de octubre del 2022-dos mil veintidós. -----**  
**V I S T O . -** El expediente administrativo No. S-075/2022, formado con motivo de la solicitud de fecha 23-veintitrés de junio del 2022-dos mil veintidós, presentada por el **C. Ramón Juan Maraboto Manzo, Apoderado Legal de la persona moral denominada COMPAÑÍA TOPO CHICO, S. DE R. L. DE C. V.**, ésta última en carácter de propietaria, respecto de la **Fusión** de los predios identificados con los números de expediente catastral **17-077-005** con superficie de **328.00 metros cuadrados** (lote 05) y **328.00 metros cuadrados** (lote 21) y **17-077-009** con superficie de **960.00 metros cuadrados**, ubicados frente a la calle General Treviño, en la Delegación Norte, Distrito Urbano San Bernabé del Municipio de Monterrey, Nuevo León y

### RESULTANDO

**PRIMERO.-** El solicitante en fecha veintitrés (23) de junio de dos mil veintidós (2022), presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la **FUSIÓN** de los predios identificados con los números de expediente catastral **17-077-005** con superficie de **328.00 metros cuadrados** (lote 05) y **328.00 metros cuadrados** (lote 21) y **17-077-009** con superficie de **960.00 metros cuadrados**, para quedar en uno (01) con superficie total de **1,616.00 metros cuadrados**, ubicado frente a la calle General Treviño, en la Delegación Norte, Distrito Urbano San Bernabé del Municipio de Monterrey, Nuevo León; solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, misma que integró el expediente administrativo número **S-075/2022**.

**SEGUNDO. -** El peticionario adjuntó a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por el C. Ramón Juan Maraboto Manzo, Apoderado Legal de la persona moral denominada COMPAÑÍA TOPO CHICO, S. DE R. L. DE C. V., ésta última en carácter de propietaria y los C. C. [REDACTED] (gestores).



ELIMINADO: 1. Nombre. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con 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.

Nº de Oficio: 20190/SEDUSO/2022  
Expediente Nº S-075/2022  
Asunto: Fusión

2. Copia simple de la Escritura número 74-setenta y cuatro, de fecha 27-veintisiete de abril de 1920-mil novecientos veinte, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Lozano, Notario Público, relativo a la constitución de la sociedad denominada Compañía Topo Chico, Sociedad Anónima, inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 63, volumen 18, de la sección de Comercio, libro 3, Segundo Auxiliar y Matrículas, de fecha 05-cinco de junio de 1921-mil novecientos veintiuno.
3. Copia simple de la Escritura Pública número 9,729-nueve mil setecientos veintinueve, de fecha 27-veintisiete de noviembre de 2001-dos mil uno, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Salazar Venegas, titular de la Notaría Pública número 63-sesenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, relativo a la Protocolización de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la sociedad denominada Compañía Topo Chico, Sociedad Anónima (ahora Compañía Topo Chico, Sociedad Anónima de Capital Variable) en la que se acordó la transformación de la sociedad; inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 12149, volumen 2, libro primero, en fecha 04-cuatro de diciembre de 2001-dos mil uno.
4. Copia simple de la Escritura Pública número 16,186-dieciséis mil ciento ochenta y seis, de fecha 21-veintiuno de septiembre de 2012-dos mil doce, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo E. Vargas Güemes, titular de la Notaría Pública número 35-treinta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, relativo a la Protocolización de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la sociedad denominada Compañía Topo Chico, Sociedad Anónima de Capital Variable (ahora Compañía Topo Chico, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable), en la que se acordó el cambio de régimen jurídico de la sociedad; inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio mercantil electrónico número 520\*9 en fecha 25-veinticinco de septiembre de 2012-dos mil doce.
5. Copia simple de la Escritura Pública número 1394-mil trescientos noventa y cuatro, de fecha 25 de mayo de 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Doctor Mauricio Alfonso Morales Aldape, titular de la Notaría Pública número 13-trece, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, relativo a la Protocolización de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la sociedad denominada Compañía Topo Chico, S. de R. L. de C. V., en la que se acuerda entre otras cosas, otorgar un Poder Especial para Actos de Administración y de Dominio, a favor de diversas personas, entre ellas, el C. Ramón Juan Maraboto Manzo.
6. Copia simple de la Escritura Pública número 34,655-treinta y cuatro mil seiscientos cincuenta y cinco, de fecha 01-uno de marzo de 2021-dos mil veintiuno, mediante la cual, la sociedad denominada Compañía Topo Chico, S. de R. L. de C. V., otorga Poder General para Actos de Administración ante Dependencias y otras facultades, a favor de diversas personas, entre ellas, a los C. ( [REDACTED] )



7. Copia simple de la Escritura Pública número 42,573-cuarenta y dos mil quinientos setenta y tres, de fecha 30-treinta de marzo de 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Titular de la Notaría Pública número 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al Contrato de Compra Venta de Inmueble, por medio del cual, la persona moral denominada **COMPAÑÍA TOPO CHICO, S. DE R. L. DE C. V.**, adquirió la propiedad de los lotes 05 y 21, con una superficie total de 328.00 metros cuadrados cada uno de ellos y ambos identificados con el número de expediente catastral **17-077-005**, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el número 4748, volumen 309, libro 190, sección I Propiedad Monterrey, fecha 25-veinticinco de mayo de 2021-dos mil veintiuno.
8. Copia simple de la Escritura Pública número 47,065-cuarenta y siete mil sesenta y cinco, de fecha 28-veintiocho de diciembre de 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Titular de la Notaría Pública número 19-diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al Contrato de Compra Venta de Inmueble, por medio del cual, la persona moral denominada **COMPAÑÍA TOPO CHICO, S. DE R. L. DE C. V.**, adquirió la propiedad del predio identificado con el número de expediente catastral **17-077-009**, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el número 2958, volumen 312, libro 119, sección I Propiedad Monterrey, fecha 23-veintitrés de marzo de 2022-dos mil veintidós.
9. Original del Certificado de libertad de gravámenes lotes 05 y 21, ambos identificados con el número de expediente catastral **17-077-005**, de fecha 11-once de mayo de 2022-dos mil veintidós, autorizado bajo el folio 25231593/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la persona moral denominada **COMPAÑÍA TOPO CHICO, S. DE R. L. DE C. V.**, bajo 4748, volumen 309, libro 190, sección I Propiedad Monterrey, fecha 25-veinticinco de mayo de 2021-dos mil veintiuno; 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.
10. Original del Certificado de libertad del predio identificado con el número de expediente catastral **17-077-009**, de fecha 09-nueve de junio de 2022-dos mil veintidós, autorizado bajo el folio 25288093/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la persona moral denominada **COMPAÑÍA TOPO CHICO, S. DE R. L. DE C. V.**, bajo 2958, volumen 312, libro 119, sección I Propiedad Monterrey, fecha 23-veintitrés de marzo de 2022-dos mil veintidós; 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.
11. Copia simple de los 02-dos alineamientos viales de los predios objeto del trámite que nos ocupa, de fechas 29-veintinueve de marzo y 19-diecinueve de mayo, ambos del 2022-dos mil veintidós, relativos a los expedientes administrativos TV-000144/22 y TV-000223/22.
12. Copia simple de los 02-dos recibos de pago de predial del año en curso, bajo los números de folio: LINEA-194602 y LINEA-194985, ambos de fecha 27-veintisiete de enero del presente año; con lo cual acredita que los predios en cuestión, se encuentran al corriente del pago del impuesto predial.



ELIMINADO: 1. Nombre. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con 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.

Nº de Oficio: 20190/SEDUSO/2022  
Expediente Nº S-075/2022  
Asunto: Fusión

13. Plano que contiene el proyecto de fusión cuya autorización solicitan, respecto de los predios identificados con los números de expediente catastral **17-077-005** y **17-077-009**, de acuerdo a lo señalado en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
14. 04-cuatro Fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
15. Copia simple de la identificación oficial de los C. C. Ramón Juan Maraboto Manzo, [REDACTED] [REDACTED] (apoderados).
16. Copia simple de Carta Poder de fecha 10-diez de agosto de 2022-dos mil veintidós, otorgada por el C. Ramón Juan Maraboto Manzo, Apoderado Legal de la persona moral denominada COMPAÑÍA TOPO CHICO, S. DE R. L. DE C. V., a favor del C. [REDACTED]; y otros, fungiendo como testigos los C. C. [REDACTED]; la cual fue ratificada en la misma fecha, ante el Doctor Mauricio Alfonso Morales Aldape, titular de la Notaría Pública número 13-trece con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, según consta en el Acta fuera de Protocolo número 013/3345/22. Anexa copia simple de la identificación oficial del C. [REDACTED]
17. Escrito firmado por el C. Ramón Juan Maraboto Manzo, Apoderado Legal de la persona moral denominada COMPAÑÍA TOPO CHICO, S. DE R. L. DE C. V., explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: *"...es que se contempla la construcción de un proyecto a futuro"*.
18. Copia simple del recibo mediante el cual acredita el pago de los derechos correspondientes, mismo que se describe en el numeral VI del apartado de Considerandos del presente resolutivo.

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; 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones I, V y L, 101 fracciones IV y XII y 102 fracciones II y XVI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.



Nº de Oficio: 20190/SEDUSO/2022  
Expediente Nº S-075/2022  
Asunto: Fusión

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 ubicados en la Delegación Norte, Distrito Urbano San Bernabé.

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 expediente catastral **17-077-005** con superficie de **328.00 metros cuadrados** (lote 05) y **328.00 metros cuadrados** (lote 21) y **17-077-009** con superficie de **960.00 metros cuadrados**, se fusionarán para formar un LOTE FUSIONADO con superficie de **1,616.00 metros cuadrados** ubicado frente a la calle General Treviño, en la Delegación Norte, Distrito Urbano San Bernabé del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

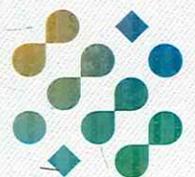
VI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio Nº **3170000028266**, de fecha 07-siete de octubre de 2022-dos mil veintidós, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad de **\$4,041.24 (CUATRO MIL CUARENTA Y UN PESOS 24/100 M.N.)**; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis Fracción I de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos a este trámite.

VII. Que en el presente caso, el proyecto de **Fusión** cumple con los requisitos que señalan los artículos 229 y 306, 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, por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación de la fusión de los lotes en cuestión.

Por lo anteriormente expuesto, la suscrita Secretaria 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 **17-077-005** con superficie de **328.00 metros cuadrados** (lote 05) y **328.00 metros cuadrados** (lote 21) y **17-077-009** con superficie de **960.00 metros cuadrados**, para formar un LOTE



FUSIONADO con superficie de **1,616.00 metros cuadrados** ubicado frente a la calle General Treviño, en la Delegación Norte, Distrito Urbano San Bernabé del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**SEGUNDO:** En relación al escrito referido en el número 17 del Resultando Segundo del presente resolutivo, específicamente en cuanto a la manifestación vertida por el promovente, respecto del motivo de su solicitud de fusión es "...es que se contempla la construcción de un proyecto a futuro", se hace de su conocimiento que la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en su artículo 305, primer párrafo, dispone lo que a continuación se transcribe: "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"; por lo que para lograr el objeto planteado en su petición, deberá cumplir con lo señalado en el diverso numeral 311 y demás relativos, del Ordenamiento Legal invocado.

**TERCERO:** Que el trámite de fusión no es un supuesto jurídico que cause la obligación de ceder áreas a favor de municipio, por lo que en caso de realizar en un futuro algún trámite urbanístico, la cesión de áreas a favor del Municipio en caso de serle aplicable, se realizará conforme a la legislación vigente en ese momento.

**CUARTO:** De acuerdo a los 02-dos informativos de los alineamientos viales con fecha de fechas 29-veintinueve de marzo y 19-diecinueve de mayo, ambos del 2022-dos mil veintidós, **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 General Treviño deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

**QUINTO:** 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."

**SEXTO:** En caso de fenecer dicho término sin haberse realizado la inscripción citada, 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.

**SÉPTIMO:** 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.



Nº de Oficio: 20190/SEDUSO/2022
Expediente Nº S-075/2022
Asunto: Fusión

OCTAVO: 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. Así lo acuerda y firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. -----

LIC. LAURA IRAÍS BALLESTEROS MANCILLA
LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]

Lic. Rina Arely Ramos Vázquez
Directora General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente

[Firma manuscrita]

Arq. Jorge Alejandro Martínez Castillo
Director para la Integración de Distritos, Sub-centros y Nuevos Desarrollos

ELIMINADO: 1. Nombre, 2. Firma, 3. Ocr(Credencial de elector). Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con 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

LMVA/gsp/lcda

Siendo las 3:53 horas del día 25-veinticinco del mes de octubre del año 2022-dos mil veintidos, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [Redacted] en su carácter de [Redacted] 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: ARQ. LEONARDO CONTRERAS

NOMBRE: [Redacted]

FIRMA: [Firma manuscrita]

FIRMA: [Redacted]



