



INSTRUCTIVO

AL C. INMOBILIARIA DISTRITO TEC ROMA, S.A.P.I. de C.V..

Calle 4ª Avenida número 503, Cumbres 1er Sector
En Monterrey, Nuevo León
Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-069/2023 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 10-diez días del mes de octubre del 2023-dos mil veintitrés. -----

V I S T O . - El expediente administrativo No. S-069/2023, formado con motivo de la solicitud de fecha 20-veinte de junio de año 2023-dos mil veintitrés, presentada por el [REDACTED] en su carácter de representante legal de la persona moral denominada INMOBILIARIA DISTRITO TEC ROMA, S.A.P.I. de C.V., esta última en su carácter de propietaria, respecto de la Fusión de los predios identificados con los números de expedientes catastrales 70) 31-393-002 con una superficie de 664.65 metros cuadrados y 70) 31-393-015 con superficie de 360.00 metros cuadrados, con frente a la avenida 2 de Abril y calle Río Sena, en la Colonia Roma, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; y,

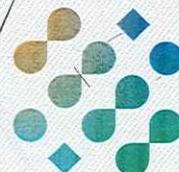
RESULTANDO

PRIMERO.- El solicitante en fecha 20-veinte de junio de año 2023-dos mil veintitrés, presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la FUSIÓN de los predios identificados con los números de expedientes catastrales 70) 31-393-002 con una superficie de 664.65 metros cuadrados y 70) 31-393-015 con superficie de 360.00 metros cuadrados, para formar un LOTE FUSIONADO con una superficie de 1,024.65 metros cuadrados, predio que resulta con frente a la avenida 2 de Abril y calle Río Sena, en la Colonia Roma, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro del presente trámite.

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

1. Solicitud de trámite correspondiente signada por el [REDACTED] (representante legal de la persona moral denominada INMOBILIARIA DISTRITO TEC ROMA, S.A.P.I. de C.V.)
2. Que se acredita el interés jurídico mediante las siguientes documentales:
 - Escritura pública número 4,752-cuatro mil setecientos cincuenta y dos, de fecha 04-cuatro de septiembre del año 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Norberto Jesús de la Rosa Buenrostro, Notario Público número 61, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa a la Transmisión del Inmueble por aportación de capital pagado en especie de las acciones suscritas por "Los Enajenantes", siendo estos las señoras [REDACTED] en representación de sus padres el señor [REDACTED] y la señora [REDACTED] y como "La parte Adquiriente" la persona moral denominada INMOBILIARIA DISTRITO TEC ROMA, S.A.P.I. de C.V., representada por el señor [REDACTED], referente al Lote de terreno marcado con el número 11 de la manzana 13, con una superficie de 664.65 m2, identificado con el número de expediente catastral 31-393-002. Lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1825, volumen 309, libro 73, sección Propiedad, unidad Monterrey, de fecha 22-veintidós de febrero de 2021-dos mil veintiuno.

Presenta escrito de fecha dirigido al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, en el cual se manifiesta que por un error de la descripción del inmueble quedó asentada en forma incorrecta el rumbo de la calle Río Sena y en forma repetida el lado NORESTE, realizándose la corrección correspondiente del predio identificado con el número de expediente catastral 31-393-002; escrito ratificado en fecha 18-dieciocho de



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: 25230/SEDUSO/2023
Expediente Nº S-069/2023

Asunto: **Fusión**

mayo de 2023-dos mil veintitrés, ante la fe del Licenciado Juan Ignacio Rodarte Herrera, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 151, con ejercicio en el Primer distrito Registral del Estado de Nuevo León, quedando asentado en el Libro de Control de Actas Fuera de Protocolo número **151/490/23**, e inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 3263, volumen 129, libro 66, sección Auxiliares, de fecha 25-veinticinco de mayo de 2023-dos mil veintitrés.

- Escritura pública número 4,752- cuatro mil novecientos treinta y tres, de fecha 08-ocho de febrero del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Norberto Jesús de la Rosa Buenrostro, Notario Público número 61, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa a la: A.- Protocolización del inventario y avalúo de los bienes que conforman la masa hereditaria, así como la protocolización de las Cuentas de Administración y del Proyecto de Partición y Adjudicación, practicado dentro de la Sucesión Legítima Extrajudicial Acumulada a bienes de los señores [REDACTED] compareciendo los señores [REDACTED]

en su carácter de Únicos y Universales Herederos y Albacea de la misma. B.- Formalización de la Transmisión de bien Inmueble por aportación de capital pagado en especie de las acciones suscritas por "Los Enajenantes", siendo estos los señores [REDACTED]

y como "La parte Adquiriente" la persona moral denominada **INMOBILIARIA DISTRITO TEC ROMA, S.A.P.I. de C.V.**, representada por el señor [REDACTED], referente a la porción de terreno que comprende el lote 10 de la manzana 13, identificado con el número de expediente catastral **31-393-015**. Lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 4711, volumen 309, libro 189, sección Propiedad, unidad Monterrey, de fecha 24-veinticuatro de mayo de 2021-dos mil veintiuno.

Presenta escrito de fecha dirigido al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, en el cual se manifiesta que por un error en la descripción del inmueble no se menciona la superficie total del inmueble identificado con el número de expediente catastral **31-393-015**, **siendo una superficie total de 360.00 m2**; escrito ratificado en fecha 18-dieciocho de mayo de 2023-dos mil veintitrés, ante la fe del Licenciado Juan Ignacio Rodarte Herrera, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 151, con ejercicio en el Primer distrito Registral del Estado de Nuevo León, quedando asentado en el Libro de Control de Actas Fuera de Protocolo número **151/489/23**, e inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 3228, volumen 129, libro 65, sección Auxiliares, unidad Monterrey, de fecha 24-veinticuatro de mayo.

3. Presenta los siguientes Certificados de Libertad de Gravamen:

- Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral **70) 31-393-002 con una superficie de 664.65 m2**, expedido con fecha 02-dos de junio de 2023-dos mil veintitrés, bajo el folio 26292117/2023, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de **INMOBILIARIA DISTRITO TEC ROMA, S.A.P.I. de C.V.**, bajo el número 1825, volumen 309, libro 73, sección Propiedad, unidad Monterrey, de fecha 22-veintidós de febrero de 2021-dos mil veintiuno, y aclaratoria con los datos de inscripción bajo número 3263, volumen 129, libro 66, sección Auxiliares, de fecha 25-veinticinco de mayo de 2023-dos mil veintitrés; 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.
- Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral **70) 31-393-015 con una superficie de 360.00 m2**, expedido con fecha 02-dos de junio del año 2023-dos mil veintitrés, bajo el folio 26292118/2023, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de **INMOBILIARIA DISTRITO TEC ROMA, S.A.P.I. de C.V.**, bajo el número 4711, volumen 309, libro 189, sección Propiedad, unidad Monterrey, de fecha 24-veinticuatro de mayo de 2021-dos mil veintiuno, y aclaratoria con los datos de inscripción bajo número 3228, volumen 129, libro 65, sección Auxiliares, unidad Monterrey, de fecha 24-veinticuatro de mayo de 2023-dos mil veintitrés; 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.

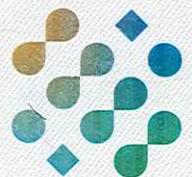


4. Plano que contiene el proyecto de fusión cuya autorización solicitan, del predio identificado con el número de expediente catastral 70) 31-393-002 con una superficie de **664.65 metros cuadrados** y del predio identificado con el número de expediente catastral 70) 31-393-015 con superficie de **360.00 metros cuadrados**, para formar un **LOTE FUSIONADO** con una superficie de **1,024.65 metros cuadrados**, predio que resulta con frente a la avenida 2 de Abril y calle Rio Sena, en la Colonia Roma, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, en el Municipio de Monterrey, N.L.
5. Conforme a los alineamientos viales emitidos por ésta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha 25-veinticinco de abril de 2022-dos mil veintidós, expediente TV No. 000357/22, y de fecha 25-veinticinco de julio de 2022-dos mil veintidós, expediente TV No. 000358/22, deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la Av. 2 de Abril y Calle Rio Sena, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras, respetar ochavo con radio de giro mínimo de 3.00 mts. en la esquina. Si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma que se indica; y,
6. Carta Motivo. - Que el promovente anexó escrito en fecha 01-unos de agosto del 2023-dos mil veintitrés, manifestando lo siguiente: *"...para la obtención de la licencia de construcción sobre el lote resultante."*
7. 6-seis fotografías del predio
8. Presenta los siguientes recibos de Cuenta Predial:
 - Copia simple del recibo de pago con número de recibo 325C-2322 de fecha 28-veintiocho de febrero del año 2023-dos mil veintitrés, con lo cual acredita que el predio identificado con el expediente catastral 31-393-002, se encuentra al corriente del pago del impuesto predial.
 - Copia simple del recibo de pago con número de recibo 314A-3557 de fecha 24-veinticuatro de febrero del año 2023-dos mil veintitrés, con lo cual acredita que el predio identificado con el expediente catastral 31-393-015, se encuentra al corriente del pago del impuesto predial.

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, L y LII 101 fracciones IV, XII y XIV, 102 fracciones II y XVI y Transitorio Tercero, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.
- II. Que los promovente 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 Sur, Distrito Urbano Garza Sada, y acorde al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Tec, publicado el 17-dieciséis de mayo de 2023-dos mil veintitrés en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, en Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, el predio con número de expediente catastral 31-393-015 objeto de la solicitud está ubicado en el Plano de Densidades en zonas de conservación como: D-4 de hasta 33 viviendas por hectárea y el predio con número de expediente catastral 31-393-002 se encuentra ubicado en Zona de Mejoramiento Tipo C.



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 el predio identificado con el número de expediente catastral 70) 31-393-002 con una superficie de **664.65 metros cuadrados** y del predio identificado con el número de expediente catastral 70) 31-393-015 con superficie de **360.00 metros cuadrados**, se proponen fusionarse para formar un **LOTE** con una superficie de **1,024.65 metros cuadrados**, predio que resulta con frente a la avenida 2 de Abril y calle Río Sena, en la Colonia Roma, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio Nº **3170000031053**, de fecha 02-dos de agosto de 2023-dós mil veintitrés, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad de **\$4,357.08 (CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 08/100 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, se ajusta a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Tec, 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 V del presente apartado de Considerandos.

Por lo anteriormente expuesto, la suscrita Secretaría 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 70) 31-393-002 con una superficie de **664.65 metros cuadrados** y 70) 31-393-015 con superficie de **360.00 metros cuadrados**, para formar un **LOTE** con una superficie de **1,024.65 metros cuadrados**, predio que resulta con frente a la avenida 2 de abril y calle Río Sena, en la Colonia Roma, en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: De acuerdo al Alineamiento vial emitido por la Dirección Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fecha 25-veinticinco de abril de 2022-dos mil veintidós, expediente TV No. 000357/22, y de fecha 25-veinticinco de julio de 2022-dos mil veintidós, expediente TV No. 000358/22, deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la Av. 2 de abril y Calle Río Sena, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras, respetar ochavo con radio de giro mínimo de 3.00 mts. en la esquina. Si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma que se indica.

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.

SEXTO: 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 por correo certificado con acuse de recibo. Así lo acuerda y firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

MTRA. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ CASTRO
LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

(Signature)
Arq. Vanessa Vida Steele Salinas
Directora General para un Desarrollo Integrado,
Compacto y Eficiente

(Signature)

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

TWNB/GSP/EMGMJ/LEMR

Siendo las 11:30 horas del día 17-diecisiete del mes de Octubre del año 2023-dos mil veintitres, 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:

PERSONA QUE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Arq. Evo Mario Cpe. Medina Jiménez

NOMBRE: [Redacted]

FIRMA: [Signature]

FIRMA: [Redacted]

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 de que contiene datos personales.



