



INSTRUCTIVO

DESARROLLADORA DE PROYECTOS QI MONTERREY, S. DE R.L. DE C.V.

Río Potomac número 530 PA, col Del Valle
En San Pedro Garza García, Nuevo León
Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-139/2022 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 13-trece días del mes de octubre del 2023-dos mil veintitrés. -----

V I S T O . - El expediente administrativo No. S-139/2022, formado con motivo de la solicitud de fecha 11-once de noviembre del 2022-dos mil veintidós, presentada por el [REDACTED], en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada **DESARROLLADORA DE PROYECTOS QI MONTERREY, S. DE R.L. DE C.V.**, esta última en su carácter de propietario, respecto de la **Fusión** de los predios identificados con los números de expedientes catastrales **70) 31-065-004** con superficie de **445.85 metros cuadrados**, **70) 31-065-013** con una superficie de **477.41 metros cuadrados**, **70) 31-065-029** con una superficie de **772.74 metros cuadrados**, y **70) 31-065-032** con una superficie de **184.87 metros cuadrados**, colindantes a la calle C Alejandría, colonia Roma en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; y,

RESULTANDO

PRIMERO.- El solicitante en fecha 11-once de noviembre del 2022-dos mil veintidós, presentó escrito a través del cual solicita la autorización para la **FUSIÓN** de los predios identificados con los números de expedientes catastrales **70) 31-065-004** con superficie de **445.85 metros cuadrados**, **70) 31-065-013** con una superficie de **477.41 metros cuadrados**, **70) 31-065-029** con una superficie de **772.74 metros cuadrados**, y **70) 31-065-032** con una superficie de **184.87 metros cuadrados**, para formar un **Polígono Fusionado** con una superficie de **1,880.87 metros cuadrados**, colindante a la calle C Alejandría, 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 C. [REDACTED] apoderado Legal de la persona moral denominada **DESARROLLADORA DE PROYECTOS QI MONTERREY, S. DE R.L. DE C.V.**

2. Que se acredita el interés jurídico mediante las siguientes escrituras:

A. Lote identificado con el número de expediente catastral 31-065-029

- Copia simple de la escritura pública número 29,804-veintinueve mil ochocientos cuatro, de fecha 24-veinticuatro de abril del año 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada Notario Público número 113, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al Contrato de Compraventa de Inmueble en Abonos y con Reserva de Propiedad, referente a 4 departamentos, con una superficie de 772.65 metros cuadrados identificados con los expedientes catastrales 31-065-101, 31-065-102, 31-065-103 y 31-065-104. La anterior quedando inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 479, volumen 306, libro 20, sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 20-veinte de enero de 2020-dos mil veinte.

- Presenta escrito dirigido al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, en el cual manifiesta que la **cancelación** de la inscripción del acto contenido en la escritura pública número 2,201-dos mil doscientos uno, de fecha 02-dos de septiembre del año 1994- mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del Lic. Evaristo Ocañas Méndez Notario Público número 51, con ejercicio en este Municipio, relativa a la Constitución de



Régimen de Condominio, que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el número 2309, volumen 230, libro 58, sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 27-veintisiete de marzo de 1995- mil novecientos noventa y cinco, régimen que se encuentra conformado por los 4 departamentos, con una superficie de 776.65 metros cuadrados identificados con los expedientes catastrales 31-065-101, 31-065-102, 31-065-103 y 31-065-104; escrito ratificado el 03-tres de marzo del 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada Notario Público número 113, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, quedando asentado en el Libro de actas Fuera de Protocolo número 113/259081/22, e inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 1759, volumen 127, libro 36, sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 15-quince de marzo de 2022-dos mil veintidós.

- Presenta escrito de fecha 09-nueve de noviembre de 2022-dos mil veintidós, dirigido al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, en el cual manifiesta la Aclaratoria que por un error involuntario se mencionó que los 4 departamentos construidos sobre una porción de terreno que comprende el lote número 17 de la manzana 3 de la colonia Roma, tiene una superficie de 776.65 metros cuadrados, debiendo ser lo correcto una superficie de **772.65 metros cuadrados**; escrito ratificado el 09-nueve de noviembre del 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada Notario Público número 113, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, quedando asentado en el Libro de actas Fuera de Protocolo número 113/263606/22, e inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 457, volumen 129, libro 10, sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 19-diecinueve de enero de 2023-dos mil veintitrés.
- Presenta escrito de fecha 04-cuatro de abril de 2022-dos mil veintidós, dirigido al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, en el cual manifiesta la Rectificación de Medidas, para resultar con una superficie de **772.74 metros cuadrados**; escrito ratificado el 18-dieciocho de mayo del 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado José Alejandro Treviño Cano Notario Público número 98, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, quedando asentado en el Libro de actas Fuera de Protocolo número 098/30,637/22, e inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 3256, volumen 129, libro 66, sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 25-veinticinco de mayo de 2023-dos mil veintitrés.

B. Lote identificado con el número de expediente catastral 31-065-013

- Copia simple de la escritura pública número 29,849-veintinueve mil ochocientos cuarenta y nueve, de fecha 10-diez de mayo del año 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al Contrato de Compraventa de Inmueble en Abonos y con Reserva de Propiedad, referente al lote 2 de la manzana 3, con una superficie de 464.08 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 31-065-013. La anterior escritura se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 10,663, volumen 303, libro 426, sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 26-veintiseis de noviembre de 2019-dos mil diecinueve.
- Presenta escrito dirigido al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, de fecha 04-cuatro de abril del 2023-dos mil veintitrés, en el cual solicita la Rectificación de Medidas del inmueble identificado con el número de expediente catastral **70) 31-065-013**, el cual tiene una superficie de 464.08 metros cuadrados, **para quedar con una superficie de 477.41 metros cuadrados**; escrito ratificado en fecha 18-dieciocho de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, ante la fe del Licenciado José Alejandro Treviño Cano, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 98, con ejercicio en el Primer distrito Registral en el Estado de Nuevo León, quedando asentado en el Libro de Control de Actas fuera de Protocolo bajo el número 098/30,636/23 e inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 3790, volumen 129, libro 76, sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 14-catorce de junio de 2023-dos mil veintitrés.

C. Lote identificado con el número de expediente catastral 31-065-032



- Copia simple de la escritura pública número 64,915-sesenta y cuatro mil novecientos quince, de fecha 28-veintiocho de enero del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Efraín Vargas Güemes Notario Público número 35, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, relativa al Contrato de Compraventa de Bien Inmueble, referente al Lote de terreno 1 catastralmente 32, de la manzana 3 de la colonia Roma, con una superficie de 162.29 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 31-065-032. La anterior quedando inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 4560, volumen 312, libro 183, sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 16-dieciseis de mayo de 2022-dos mil veintidós.
- Presenta escrito dirigido al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, de fecha 04-cuatro de abril del 2023-dos mil veintitrés, en el cual solicita la Rectificación de Medidas del inmueble identificado con el número de expediente catastral 70) 31-065-032, el cual tiene una superficie de 162.29 metros cuadrados, **para quedar con una superficie de 184.87 metros cuadrados**; escrito ratificado en fecha 18-dieciocho de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, ante la fe del Licenciado José Alejandro Treviño Cano, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 98, con ejercicio en el Primer distrito Registral en el Estado de Nuevo León, quedando asentado en el Libro de Control de Actas fuera de Protocolo bajo el número 098/30,634/23 e inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 3791, volumen 129, libro 76, sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 14-catorce de junio de 2023-dos mil veintitrés.

D. Lote identificado con el número de expediente catastral 31-065-004

- Presenta copia simple de la escritura pública número 30,303-treinta mil trescientos tres, de fecha 16-dieciséis de agosto del año 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada Notario Público número 113, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al Contrato de Compraventa de Inmueble en Abonos y con Reserva de Propiedad, referente a la Casa marcada con el número 117 de la colonia Roma, construida sobre el lote 15 de la manzana 3, con una superficie de 458.43 metros cuadrados, identificado con el número de expediente catastral 31-065-004. La anterior quedando inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 9380, volumen 303, libro 375, sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 18-dieciocho de octubre de 2019-dos mil diecinueve.
- Presenta escrito dirigido al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio del Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, de fecha 04-cuatro de abril del 2023-dos mil veintitrés, en el cual solicita la Rectificación de Medidas del inmueble identificado con el número de expediente catastral 70) 31-065-004, el cual tiene una superficie de 458.43 metros cuadrados, **para quedar con una superficie de 445.85 metros cuadrados**; escrito ratificado en fecha 18-dieciocho de mayo del año 2023-dos mil veintitrés, ante la fe del Licenciado José Alejandro Treviño Cano, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 98, con ejercicio en el Primer distrito Registral en el Estado de Nuevo León, quedando asentado en el Libro de Control de Actas fuera de Protocolo bajo el número 098/30,635/23 e inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 3260, volumen 129, libro 66, sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 25-veinticinco de mayo de 2023-dos mil veintitrés.

RESPECTO AL GRAVAMEN DE LOS INMUEBLES CON EXPEDIENTE CATASTRAL 004, 013 Y 029

- Escritura pública número 4,992-cuatro mil novecientos noventa y dos, de fecha 17-diecisiete de diciembre del año 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Lic. José Alejandro Treviño Cano Notario Público número 98, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, relativa al Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria y Deuda Solidaria. La anterior escritura se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 296, volumen 200, libro 12, sección Gravamen, Unidad Monterrey, de fecha 21-veintiuno de enero de 2022-dos mil veintidós.

RESPECTO AL GRAVAMEN DEL INMUEBLE CON EXPEDIENTE CATASTRAL 032



- Escritura pública número 6157-seis mil ciento cincuenta y siete, de fecha 16-dieciséis días del mes de noviembre del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Lic. José Alejandro Treviño Cano Notario Público número 98, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, relativa al Convenio de Adición de Garantía Hipotecaria al Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria y Deuda Solidaria. La anterior escritura se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 440, volumen 202, libro 18, sección Gravamen, Unidad Monterrey, de fecha 02-dos de febrero de 2023-dos mil veintitrés.
3. Que se acredita la existencia y subsistencia legal de mi representada, así como, la personalidad jurídica mediante los siguientes documentales:
- Existencia y subsistencia legal de la persona moral denominada DESARROLLADORA DE PROYECTOS QI MONTERREY, S. DE R.L. DE C.V., mediante la escritura pública número 22,954-veintidós mil novecientos cincuenta y cuatro, de fecha 05-cinco de marzo del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 113, con ejercicio en el Primer distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa a la constitución de la sociedad denominada DESARROLLADORA DE PROYECTOS QI MONTERREY, S. DE R.L. DE C.V.. lo anterior quedando inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el folio mercantil electrónico número 151510*1, en fecha 24-veinticuatro se marzo del 2015-dos mil quince.
 - Mediante la escritura pública número 33,051-treinta y tres mil cincuenta y uno, de fecha 16-dieciséis de abril del 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 113, con ejercicio en el Primer distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa a la protocolización de la Asamblea General Ordinaria de Socios, en al cual entre otros puntos, se designó como apoderado legal de la empresa al señor [REDACTED] otorgándosele diversas facultades y poderes, entre los cuales esta el Poder para Actos de Administración, De Dominio, entre otros.
4. Presenta los siguientes Certificados:
- Original del Certificado de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral **70) 31-065-004 con una superficie de 445.85 metros cuadrados**, expedido con fecha 30-treinta de junio de 2023-dos mil veintitrés, bajo el folio 26349076/2023, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de **DESARROLLADORA DE PROYECTOS QI MONTERREY, S. DE R.L. DE C.V.**, bajo el número 9380, volumen 303, libro 375, sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 18-dieciocho de octubre de 2019-dos mil diecinueve; en el que se reporta el siguiente gravamen: **Contrato De Apertura de Crédito Simple Con Garantía Hipotecaria y Deuda Solidaria** Sobre el Lote 2 Cat. 13 de la calle Alejandría de la Manzana 3 Col. Roma Construcción Habitacional 111. Recibido en esta Oficina el día 13 de enero del 2022. Se Hipotecó por 405,000,000.00 cuatrocientos cinco millones de pesos 00/100 M.N. A Favor de Banca Afirme, S.A., Institución de Banca Múltiple Afirme Grupo Financiero. Véase Volumen 200, Libro 12, Inscripción 296, Sección Gravamen, Unidad Monterrey; Aviso Preventivo de Parte del Notario Público No.98, con ejercicio en Monterrey, informado que con fecha 16 de noviembre 2022 escritura número 6157 se Firmó Escritura de Convenio de Adición de Garantía Hipotecaria entre Banca Afirme S.A. y Proyectos QD Roma, S.A.P.I. de C.V. Lo que anota de conformidad con el Art 2910 del Código Civil Vigente en el Estado, Nuevo León; así mismo, en el cual al margen se cita la Rectificación de Medidas bajo el número 3260, volumen 129, libro 66, sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 25-veinticinco de mayo de 2023-dos mil veintitrés.
 - Original del Certificado de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral **70) 31-065-013 con una superficie de 477.41 metros cuadrados**, expedido con fecha 30-treinta de junio de 2023-dos mil veintitrés, bajo el folio 26349075/2023, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de **DESARROLLADORA DE PROYECTOS QI MONTERREY, S. DE R.L. DE C.V.**, bajo el número 10,663, volumen 303, libro 426, sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 26-veintiseis de noviembre de 2019-dos mil diecinueve; en el que se reporta el siguiente gravamen: **Contrato De Apertura de Crédito Simple Con Garantía Hipotecaria y Deuda Solidaria** Sobre el Lote 2 Cat. 13 de la calle Alejandría de la Manzana 3 Col. Roma Construcción Habitacional 111. Recibido en esta Oficina el día 13 de enero del 2022. Se Hipotecó por 405,000,000.00 cuatrocientos cinco millones de pesos 00/100 M.N. A Favor de Banca Afirme, S.A.,



Institución de Banca Múltiple Afirme Grupo Financiero. Véase Volumen 200, Libro 12, Inscripción 296, Sección Gravamen, Unidad Monterrey; Aviso Preventivo Monterrey, Nuevo León a 07 DICIEMBRE 2022 13:42:39 LOTE 2 MANZANA 3 (25644065) se hace constar que se recibió aviso preventivo respecto a esta inscripción por parte del Notario Público No.98, con ejercicio en Monterrey, informado que con fecha 16 de noviembre 2022 escritura número 6157 se Firmó Escritura de Convenio de Adición de Garantía Hipotecaria entre Banca Afirme S.A. / y Proyectos QD Roma, S.A.P.I. de C.V. Lo que anota de conformidad con el Art 2910 del Código Civil Vigente en el Estado; así mismo, en el cual al margen se cita la Rectificación de Medidas bajo el número 3790, volumen 129, libro 76, sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 14-catorce de junio de 2023-dos mil veintitrés.

- Original del Certificado de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral 70) 31-065-029 con una superficie de 772.74 metros cuadrados, expedido con fecha 30-treinta de junio de 2023-dos mil veintitrés, bajo el folio 26349098/2023, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de **DESARROLLADORA DE PROYECTOS QI MONTERREY, S. DE R.L. DE C.V.**, bajo el número 479, volumen 306, libro 20, sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 20-veinte de enero de 2020-dos mil veinte; en el que se reporta el siguiente gravamen: **Contrato de Apertura de Crédito Simple Con Garantía Hipotecaria y Deuda Solidaria** Sobre los departamentos 1, 2, 3 y 4 sobre una porción de Terreno que comprende el Lote número 17 de la Manzana número 3. Se Hipotecó Por 405,000,000.00 Cuatrocientos Cinco Millones de Pesos 00/100 M.N. A Favor de Banca Afirme, S.A., Institución De Banca Múltiple Afirme Grupo Financiero. Véase Volumen 200, Libro 12, Inscripción 296, Sección Gravamen, Unidad Monterrey; Aviso Preventivo Monterrey, Nuevo León a 07 DICIEMBRE 2022 una porción del lote 7 manzana 3 (25644087) se hace constar que se recibió aviso preventivo respecto a esta inscripción de parte del Notario Público No. 98 CON EJERCICIO en Monterrey, Nuevo León, informando que con fecha 16 NOVIEMBRE 2022 ESC NUM. 6157, se firmó la escritura de CONVENIO DE ADICION DE GARANTIA HIPOTECARIA ENTRE BANCA AFIRME S.A / Y PROYECTOS QD ROMA S.A.P.I. DE C.V./ lo que se anota de conformidad con el ART. 2910 DEL CÓDIGO CIVIL VIGENTE EN EL ESTADO; Acta aclaratoria con los datos 457, volumen 129, libro 10, sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 19-diecinueve de enero de 2023-dos mil veintitrés; y, Rectificación de Medidas bajo el número 3256, volumen 129, libro 66, sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 25-veinticinco de mayo de 2023-dos mil veintitrés.
- Original del Certificado de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral 70) 31-065-032 con una superficie de 184.87 metros cuadrados, expedido con fecha 30-treinta de junio de 2023-dos mil veintitrés, bajo el folio 26349077/2023, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de **DESARROLLADORA DE PROYECTOS QI MONTERREY, S. DE R.L. DE C.V.**, bajo el número 4560, volumen 312, libro 183, sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 16-dieciseis de mayo de 2022-dos mil veintidós; en el que se reporta el siguiente gravamen: Convenio de Adición de Garantía Hipotecaria al Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria y Deuda Solidaria celebrado en fecha 17 de diciembre de 2021, Se Constituye Hipoteca en Primer Lugar sobre el Inmueble 4 Identificado como Lote 1 Cat. 32 de la Manzana 3 Col. Roma (Especificando que ya se Registro anteriormente en 3 Inmuebles Se Adiciono Esta Finca) Recibido en esta Oficina el día 27 de enero del 2023 Se Hipotecó por 405,000,000.00 Cuatrocientos Cinco Millones de Pesos 00/100 M.N. A favor de Banca Afirme, S.A. Véase Volumen 202, Libro 18, Inscripción 440, Fecha <Diario.Fecha>, Sección Gravamen. Unidad Monterrey; así mismo, en el cual al margen se cita la Rectificación de Medidas bajo el número 3791, volumen 129, libro 76, sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 14-catorce de junio de 2023-dos mil veintitrés.
- 5. Plano que contiene el proyecto de fusión cuya autorización solicita, del predio identificado con el número de expediente catastral 70) 31-065-004 con superficie de 445.85 metros cuadrados, del predio identificado con el número de expediente catastral 70) 31-065-013 con una superficie de 477.41 metros cuadrados, del predio identificado con el número de expediente catastral 70) 31-065-029 con una superficie de 772.74 metros cuadrados, y del predio identificado con el número de expediente catastral 70) 31-065-032 con una superficie de 184.87 metros cuadrados, para formar un **Polígono Fusionado** con una superficie de **1,880.87 metros cuadrados**, con frente a la calle C Alejandría, colonia Roma en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- 6. Conforme a los alineamientos viales emitidos por ésta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fechas 17-diecisiete de marzo de 2021-dos mil veintiuno y 19-diecinueve de octubre de 2022-dos mil veintidós, expedientes TV No. 000102/21



y PT-ALVI 000033/22, se indicó que se deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la calle Alejandría, 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 en la forma que se indica.

7. Carta Motivo. - **Que el promovente anexó escrito en fecha 21-veintiuno de junio de 2023-dos mil veintitrés, vinculado al expediente, manifestando lo siguiente:** "...comparezco ante Usted a solicitar la Autorización de Fusión de los predios ubicados en la calle de Alejandría, en la Colonia Roma, en Monterrey, Nuevo León, ... con la finalidad de que sean fusionados en un mismo y estar en la posibilidad de tramitar posteriormente futuros trámites en materia de construcción."
8. 4-cuatro fotografías del predio
9. Presenta los siguientes comprobantes de Impuesto Predial, donde acredita que al momento de la solicitud, se encuentra al corriente.
 - Copia simple del recibo de pago con número de folio LINEA-213682 de fecha 29-veintinueve de abril del año 2022-dos mil veintitrés, con lo cual acredita que el predio identificado con el expediente catastral 31-065-101.
 - Copia simple del recibo de pago con número de folio LINEA-213685 de fecha 29-veintinueve de abril del año 2022-dos mil veintitrés, con lo cual acredita que el predio identificado con el expediente catastral 31-065-102
 - Copia simple del recibo de pago con número de folio LINEA-213683 de fecha 29-veintinueve de abril del año 2022-dos mil veintitrés, con lo cual acredita que el predio identificado con el expediente catastral 31-065-103
 - Copia simple del recibo de pago con número de folio LINEA-213684 de fecha 29-veintinueve de abril del año 2022-dos mil veintitrés, con lo cual acredita que el predio identificado con el expediente catastral 31-065-104
 - Copia simple del recibo de pago con número de folio LINEA-213681 de fecha 29-veintinueve de abril del año 2022-dos mil veintitrés, con lo cual acredita que el predio identificado con el expediente catastral 31-065-004
 - Copia simple del recibo de pago con número de folio LINEA-213680 de fecha 29-veintinueve de abril del año 2022-dos mil veintitrés, con lo cual acredita que el predio identificado con el expediente catastral 31-065-013
 - Copia simple del recibo de pago con número de folio LINEA-213861 de fecha 05-cinco de mayo del año 2022-dos mil veintitrés, con lo cual acredita que el predio identificado con el expediente catastral 31-065-032

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 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 según el Plano de Densidades, en una zona determinada con una Densidad D-10 Densidad Alta de hasta 105 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.

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) 31-065-004 con superficie de **445.85 metros cuadrados**, del predio identificado con el número de expediente catastral 70) 31-065-013 con una superficie de **477.41 metros cuadrados**, del predio identificado con el número de expediente catastral 70) 31-065-029 con una superficie de **772.74 metros cuadrados**, y del predio identificado con el número de expediente catastral 70) 31-065-032 con una superficie de **184.87 metros cuadrados**, se propone fusionarse para formar un **Polígono** con una superficie de **1,880.87 metros cuadrados**, con frente a la calle C Alejandría, 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 **3170000031059**, de fecha 02-dos de agosto de 2023-dos 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 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 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 70) 31-065-004 con superficie de **445.85 metros cuadrados**, del predio identificado con el número de expediente catastral 70) 31-065-013 con una superficie de **477.41 metros cuadrados**, del predio identificado con el número de expediente catastral 70) 31-065-029 con una superficie de **772.74 metros cuadrados**, y del predio identificado con el número de expediente catastral 70) 31-065-032 con una superficie de **184.87 metros cuadrados**, para formar un **Polígono Fusionado** con una superficie de **1,880.87 metros cuadrados**, con frente a la calle C Alejandría, colonia Roma en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: De acuerdo a los informativos de los alineamientos viales emitido por ésta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible en fechas 17-dieciséis de marzo de 2021-dos mil veintiuno y 19-diecinueve de octubre de 2022-dos mil veintidós, expedientes TV No. 000102/21 y PT-ALVI 000033/22, se indicó que se deberá respetar el siguiente alineamiento: Para la calle Alejandría, 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 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



Nº de Oficio: 25336/SEDUSO/2023

Expediente Nº S-139/2022

Asunto: Fusión

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. SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

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

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

TJNB/BRGC/LDCA/LEMR

Siendo las 11:30 horas del día 18-diciembre 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: ARO. LEONARDO CONTRERAS

NOMBRE: [REDACTED]

FIRMA: [Firma]

FIRMA: [REDACTED]

8/8