



INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA ARRENDADORA E INMOBILIARIA ARE, S. A. DE C. V.

Calle Lerma No. 1859, Mitras Centro
Monterrey, Nuevo León
Presente. -

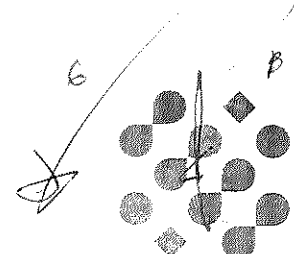
Dentro del Expediente Administrativo número S-098/2022 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:

Monterrey, Nuevo León, a los 29-veintinueve días del mes de marzo del 2023-dos mil veintitrés. -----
VISTO. - El expediente administrativo No. S-098/2022, formado con motivo de la solicitud de fecha 24-veinticuatro de agosto del 2022-dos mil veintidós, presentada por el **C. Rogelio Jesús Elizondo Martínez, Apoderado Legal de la persona moral denominada ARRENDADORA E INMOBILIARIA ARE, S. A. DE C. V.**, esta última en carácter de propietaria; respecto de la **Fusión** de los predios identificados con los números de expediente catastral **10-284-012** con superficie de **224.00 metros cuadrados**, **10-284-015** con superficie de **224.00 metros cuadrados**, **10-284-016** con superficie de **269.90 metros cuadrados**, **10-284-018** con superficie de **224.00 metros cuadrados**, y **10-284-019** con superficie de **224.00 metros cuadrados**, colindantes a las calles Lucio Blanco y Luis G. Urbina, en la colonia Francisco I. Madero en la Delegación Centro, Distrito Urbano Industrial Moderna del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y

RESULTANDO

PRIMERO.- Los solicitantes en fecha veinticuatro (24) de agosto de dos mil veintidós (2022), presentaron escrito a través del cual solicita la autorización para la **FUSIÓN** de los predios identificados con los números de expediente catastral **10-284-012** con superficie de **224.00 metros cuadrados**, **10-284-015** con superficie de **224.00 metros cuadrados**, **10-284-016** con superficie de **269.90 metros cuadrados**, **10-284-018** con superficie de **224.00 metros cuadrados**, y **10-284-019** con superficie de **224.00 metros cuadrados**, para quedar en uno **(01) con superficie total de 1,165.90 metros cuadrados**, colindante a las calles Lucio Blanco y Luis G. Urbina, en la colonia Francisco I. Madero en la Delegación Centro, Distrito Urbano Industrial Moderna 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-098/2022**.

SEGUNDO. - Los peticionarios adjuntaron a su solicitud la siguiente documentación:

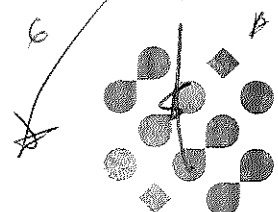


1. Solicitud de trámite correspondiente signada por el **C. Rogelio Jesús Elizondo Martínez, Apoderado Legal de la persona moral denominada ARRENDADORA E INMOBILIARIA ARE, S. A. DE C. V.**, (propietaria), y el C. [REDACTED] (gestor).
2. Copia simple de la Escritura Pública número 27-veintisiete, de fecha 18-dieciocho de diciembre de 1985-mil novecientos ochenta y cinco, pasada ante la fe del Licenciado José Luis Treviño Martínez, titular de la Notaría Pública número 79-setenta y nueve con ejercicio en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, relativa a la Constitución de una sociedad mercantil denominada **ARRENDADORA E INMOBILIARIA ARE, S. A. DE C. V.**, designando a los C. C. Aurelio R. Elizondo Martínez y Rogelio J. Elizondo Martínez, como Gerentes Generales, otorgándoles diversos poderes, entre ellos, para Administrar los negocios y bienes de la sociedad, y conferir poderes generales o especiales con facultades de sustitución o sin ellas y revocarlos; inscrita en el entonces denominado Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 618, folio 153, volumen 284, libro 3, Segundo Auxiliar, Escrituras de Sociedades Mercantiles, sección de Comercio, en fecha 19-diecinueve de junio de 1986-mil novecientos ochenta y seis.
3. Copia simple de la Escritura Pública número 3,543-tres mil quinientos cuarenta y tres, de fecha 05-cinco de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, pasada ante la fe del Licenciado Gabriel Galindo García, titular de la Notaría Pública número 70-setenta, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral, relativa al Contrato de Compraventa de Inmueble, por medio del cual, la persona moral denominada **ARRENDADORA E INMOBILIARIA ARE, S. A. DE C. V.**, adquirió la propiedad respecto de los predios objeto del trámite que nos ocupa; inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el número 1118, volumen 312, libro 45, sección Propiedad, fecha 03-tres de febrero de 2022-dos mil veintidós.
4. Copia simple de escrito dirigido al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio, relativa a la **Acreditación y Rectificación Material** respecto de los predios identificados con los números de expediente catastral 10-284-015, 10-284-012, 10-284-016, 10-284-018 y 10-284-019; acompañando copia simple del Acta fuera de Protocolo número 011/283/22 de fecha 28-veintiocho de abril de 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Sergio Luis Reese García, titular de la Notaría Pública número 11-once, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado, bajo el número 4385, volumen 127, libro 88, sección Auxiliares en fecha 08-ocho de julio de 2022-dos mil veintidós.
5. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral 10-284-012, de fecha 20-veinte de julio de 2022-dos mil veintidós, autorizado bajo el folio 25363889/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de **ARRENDADORA E INMOBILIARIA ARE, S. A. DE C. V.**, bajo el Número 1118, volumen 312, libro 45, sección Propiedad, fecha 03-tres de febrero 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.
6. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral 10-284-015, de fecha 20-veinte de julio de 2022-dos mil veintidós, autorizado bajo el folio



25363888/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de **ARRENDADORA E INMOBILIARIA ARE, S. A. DE C. V.**, bajo el Número 1118, volumen 312, libro 45, sección Propiedad, fecha 03-tres de febrero 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.

7. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral 10-284-016, de fecha 20-veinte de julio de 2022-dos mil veintidós, autorizado bajo el folio 25363890/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de **ARRENDADORA E INMOBILIARIA ARE, S. A. DE C. V.**, bajo el Número 1118, volumen 312, libro 45, sección Propiedad, fecha 03-tres de febrero 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.
8. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral 10-284-018, de fecha 20-veinte de julio de 2022-dos mil veintidós, autorizado bajo el folio 25363886/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de **ARRENDADORA E INMOBILIARIA ARE, S. A. DE C. V.**, bajo el Número 1118, volumen 312, libro 45, sección Propiedad, fecha 03-tres de febrero 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.
9. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio identificado con el número de expediente catastral 10-284-019, de fecha 02-dos de agosto de 2022-dos mil veintidós, autorizado bajo el folio 25387079/2022, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de **ARRENDADORA E INMOBILIARIA ARE, S. A. DE C. V.**, bajo el Número 1118, volumen 312, libro 45, sección Propiedad, fecha 03-tres de febrero 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.
10. Copia simple del alineamiento vial de los predios objeto del trámite que nos ocupa, de fecha 20-veinte de enero del 2022-dos mil veintidós, relativo al expediente administrativo TV-000018/22.
11. Copias simples de los recibos 304C-2940, 304C-2941, 304C-2938, 304C-2942 y 304C-2944, todos de fecha 10-diez de enero del año en curso, con los cuales acredita que los predios objeto del trámite de fusión que nos ocupa, se encuentran al corriente de pago de impuesto predial.
12. Plano que contiene el proyecto de fusión cuya autorización solicitan, respecto de los predios identificados con los números de expediente catastral **10-284-012, 10-284-015, 10-284-016, 10-284-018 y 10-284-019**, de acuerdo a lo señalado en el numeral V del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
13. 04-cuatro Fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.



14. Carta Poder original de fecha 29-veintinueve de marzo de 2023-dos mil veintitrés, otorgada por el C. [REDACTED] a favor del C. [REDACTED], fungiendo como testigos los C. C. [REDACTED] anexando copia simple de las identificaciones oficiales de cada uno de ellos.
15. Escrito firmado por los C. C. Aurelio Rubén Elizondo Martínez y Rogelio Jesús Elizondo Martínez, Apoderados Legales de la persona moral denominada ARRENDADORA E INMOBILIARIA ARE, S. A. DE C. V., explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiestan: "...para realizar: **TRAMITE DE LICENCIA DE CONSTRUCCION Y USO DE SUELO PARA UNA BODEGA DE ALMACENAMIENTO...**".
16. Copias simples 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, 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 el promovente cumple con los requisitos indicados en el artículo 306, fracciones I a VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y artículo 155, fracciones I a la XIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- III. 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.
- IV. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, los predios en cuestión se encuentran ubicados en la Delegación Centro, Distrito Urbano Industrial Moderna, ubicado en el Plano de Densidades como D-10 Densidad Alta de hasta 105 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.



V. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Fusión** de los predios identificados con los números de expedientes **10-284-012** con superficie de **224.00 metros cuadrados**, **10-284-015** con superficie de **224.00 metros cuadrados**, **10-284-016** con superficie de **269.90 metros cuadrados**, **10-284-018** con superficie de **224.00 metros cuadrados**, y **10-284-019** con superficie de **224.00 metros cuadrados**, para formar un **LOTE FUSIONADO con superficie total de 1,165.90 metros cuadrados**, colindante a las calles Lucio Blanco y Luis G. Urbina, en la colonia Francisco I. Madero en la Delegación Centro, Distrito Urbano Industrial Moderna del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VI. Que al presente expediente se acompaña copia simple del recibo oficial con Folio N° **3170000029618** de fecha 27-veintisiete de marzo de 2023-dos mil veintitrés, expedidos por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por la cantidad total 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, 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.

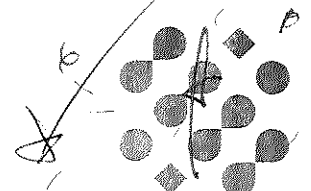
VII. Que en el presente caso, se ajusta a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 en lo relativo a la densidad y/o a la superficie del terreno y alineamientos viales previstos, por lo que se actualiza lo dispuesto por el artículo 229 de la Ley de Asentamientos 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 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 **10-284-012** con superficie de **224.00 metros cuadrados**, **10-284-015** con superficie de **224.00 metros cuadrados**, **10-284-016** con superficie de **269.90 metros cuadrados**, **10-284-018** con superficie de **224.00 metros cuadrados**, y **10-284-019** con superficie de **224.00 metros cuadrados**, para formar un **LOTE FUSIONADO con superficie total de 1,165.90 metros cuadrados**, colindante a las calles Lucio Blanco y Luis G. Urbina, en la colonia Francisco I. Madero en la Delegación Centro, Distrito Urbano Industrial Moderna del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: En relación al escrito referido en el número 15 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 "...para realizar: **TRAMITE DE LICENCIA DE CONSTRUCCION Y USO DE SUELO PARA UNA BODEGA DE**



ALMACENAMIENTO", 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 al informativo de alineamiento vial con fecha 20-veinte de enero de 2022-dos mil veintidós, si se prevé la modificación de los lineamientos de los tramos de las vías públicas con las que colinda el predio resultante, por lo que para las calles Lucio Blanco y Luis G. Urbina, deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras, y respetar ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros en la esquina.

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, 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.

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.



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, 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**

**Ing. Cecilia Irene Ortiz Rivera
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**

TVNB/gsp/emgmj/bash

Siendo las 4:40 horas del día 30-tercera del mes de Marzo 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:

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Arq. Eva María Gpe. Medina Jerez

NOMBRE: [REDACTED]

FIRMA: [Signature]

FIRMA: [REDACTED]

