



INSTRUCTIVO

**AL C.P. MARCOS ZARA CERVANTES FLORES, APODERADO LEGAL DE LA INSTITUCION
BANCARIA DENOMINADA BANCO MERCANTIL DEL NORTE. S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE,
GRUPO FINANCIERO BANORTE, FIDEICOMISO N° 020631-3**

Boulevard Rogelio Cantú Gómez N° 201, Colinas de San Jerónimo,
Monterrey, N.L.

Presente.-

-----García, Nuevo León, a los 10- días del mes de noviembre de 2017-dos mil diecisiete.-----

VISTO .- El expediente administrativo No. **S-053/2017**, formado con motivo de la solicitud de fecha 12-doce de octubre del 2017-dos mil diecisiete, presentada por el **C.P. Marcos Zara Cervantes Flores**, en su carácter de apoderado legal con actos de dominio, de la Institución denominada **BANCO MERCANTIL DEL NORTE. S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, FIDEICOMISO N° 020631-3**; el cual se acredita mediante Escritura Pública N°13,414-trece mil cuatrocientos catorce, de fecha 26-veintiséis del mes de Enero del año 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Iván Salazar Tamez, Notario Público Titular de la Notaría Pública N° 143-ciento cuarenta y tres, con ejercicio en el Séptimo Distrito Registral en Santiago, Nuevo León; en la cual solicita la autorización de **Subdivisión en 02-dos porciones**, del predio identificado como polígono 109 con una superficie de **124,997.41 metros cuadrados** y expediente catastral número **51-000-760**; predio colindante a la Calzada la Huasteca, Avenida Alejandro de Rodas y Avenida Ruiz Cortines (Afectación Vial), en el municipio de García, N.L., y demás constancias que obran dentro del expediente; y

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, es competente para atender y resolver la solicitud de subdivisión en consideración a lo dispuesto por los artículos 1 fracción V, 6 fracción IV, 10 fracción XIII y último párrafo, 11, 88 párrafo II; 191 fracción IX, 221 fracciones de la I a IV, 280, 360 y 361 párrafos primero y cuarto de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 3, 8, 9, 15 párrafo primero, 17 fracción III, y 23 Apartado A fracciones I y IV del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de García, Nuevo León.

II.- Que a fin de justificar la propiedad del predio materia de la solicitud, la parte interesada allegó las siguientes documentales consistentes en: **a).**- Escritura Pública Número 45,532-cuarenta y cinco mil quinientos treinta y dos, de fecha 08-ocho de mayo del 2009-dos mil nueve, pasada ante la Fe del Licenciado Juan Manuel García García, Titular de la Notaría Pública Número 129-ciento veintinueve, con ejercicio en el primer Distrito Registral del Estado, la cual está inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 1401, Volumen 100, Libro 57, Sección Propiedad, Unidad García, de fecha 11-once de agosto de 2009-dos mil nueve; **b).**- Escritura Pública Número 24,450-veincuatro mil cuatrocientos cincuenta, de fecha 02-dos de mayo del 2014-dos mil catorce, pasada ante la Fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Titular de la Notaría Pública Número 122-ciento veintidós, con ejercicio en el primer Distrito Notarial y Registral del Estado, la cual está inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 137, Volumen 56, Libro 06, Sección Resoluciones y Convenios Diversos, Unidad Villa de García, de fecha 19-diecinueve de diciembre de 2014-dos mil catorce; **c).**- Escritura Pública Número 33,107-treinta y tres mil ciento siete de fecha 30-treinta de noviembre del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la Fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Titular de la Notaría Pública Número 26- veintiséis, con ejercicio en el primer Distrito Notarial y Registral del Estado, la cual está inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de

Gral. Treviño #105
Colonia Centro,
García, Nuevo León, C.P. 66000
Teléfonos 55151824 y 55151825.



Nuevo León bajo el número 15, Volumen 62, Libro 1, Sección Resoluciones y Convenios Diversos, Unidad Villa de García, de fecha 14-catorce de febrero del 2017-dos mil diecisiete.

III.- Se allegó así también las siguientes documentales:

d).- Acuerdo de fecha 14-catorce de octubre del 2016-dos mil dieciséis, a través del cual se aprobó dentro del expediente administrativo S-039/2016, la Fusión-Subdivisión en cinco porciones, de los predios identificados catastralmente con los números 51-000-760, 51-000-762, 51-000-767 y 51-000-769, con una superficie total de 147,511.31 metros cuadrados; e).- Solicitud de inscripción al Registro Público de la Propiedad y del Comercio del plano de subdivisión en cinco porciones, debidamente ratificada ante el Titular de la Notaría Pública número 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial Correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en Monterrey N.L. Nuevo León, levantándose el acta fuera de protocolo número 147,556/16, de fecha 02-dos de noviembre del 2016-dos mil dieciséis; f).- Constancia de inscripción de fecha 09-nueve de diciembre del 2016-dos mil dieciséis en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1025, volumen 64, Libro 21, sección Auxiliares, Unidad Villa de García.

IV.- Escrito libre de fecha del mes de octubre del presente año, a través del cual la parte interesada solicitó:

"... Por medio de la presente, me permito solicitarle se difiera la obligación de ceder áreas en favor de municipio, para la subdivisión de 1 un predio nuestra propiedad ubicado en la Avenida Ruiz Cortines (afectación vial), Av. Alejandro de Rodas y Calzada Huasteca identificados con número de expediente catastral 51-000-760, lo anterior hasta que se le de uso o destino al predio, tal y como se indica en el artículo 225 de la Ley de Desarrollo Urbano del estado de Nuevo León.

V.- Que de acuerdo al Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de García, Nuevo León 2012-2015, el predio en motivo de la solicitud se encuentra ubicado en el Distrito Urbano G4.

VI.-Que de acuerdo a las fotografías anexadas al expediente por los promoventes, se observa que el predio motivo de la solicitud se encuentran en estado baldío.

VII.- Que el predio en cuestión, no forma parte de un Fraccionamiento Autorizado.

En esa consideración y conforme lo solicita la parte interesada, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 225, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, se difiere la obligación de ceder áreas a favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio.

VIII.- Que de acuerdo con el proyecto presentado, el lote identificado con número de expediente catastral **51-000-760** y con una superficie de **124,997.41 m2** se pretende **subdividir en 02-dos porciones**, siendo estas: **Polígono 229** con una superficie de **62,288.67 metros cuadrados** y **Polígono 230** con una superficie de **62,708.74 metros cuadrados**; colindantes a la Calzada la Huasteca, Avenida Alejandro de Rodas y Avenida Ruiz Cortines (Afectación Vial), en el municipio de García, Nuevo León.

IX.- En el caso se tiene, que el solicitante cumplió con los requisitos establecidos por el artículo 280, de la Ley de Desarrollo Urbano, para darle tramite a su solicitud de subdivisión, en tanto presentó en fecha 12-dos de octubre del presente año, la solicitud relativa; el plano a escala del proyecto de subdivisión; Los títulos que acreditan la propiedad del predio, debidamente inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado; Certificado de Libertad de Gravamen; el alineamiento vial; constancia que acredita encontrarse al corriente en el pago del impuesto predial; y el pago de los derechos que corresponden al trámite que nos ocupa.

I. X.- Ahora y en relación con el cumplimiento a los requisitos que para la procedencia de la solicitud de subdivisión se contienen en el artículo 221, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, tenemos que los mismos



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

GARCÍA NUEVO LEÓN 2015-2018

Nº de Oficio: SEDUE/OS/1867/17
Expediente Nº S-053/2017
Asunto: Subdivisión

también quedan cumplidos, dado que los predios resultantes no son más de cinco y dan frente a las vías públicas denominadas Calzada la Huasteca, Avenida Alejandro de Rodas y Avenida Ruiz Cortines (Afectación Vial); así mismo el **Polígono 229** con una superficie de **62,288.67 metros cuadrados** y **Polígono 230** con una superficie de **62,708.74 metros cuadrados**, resultantes del presente trámite de subdivisión, colindan en su lado norte con el predio con número de expediente catastral 51-000-769 con superficie de 5,250.00 m² y el predio con expediente catastral 51-000-767 con superficie de 3,885.41 m² y en su lado sur con el predio con número de expediente catastral 51-000-762 con superficie de 11,240.99 m² y el predio con expediente catastral 51-000-814 con superficie de 2,137.50 m²; es decir que los lotes resultantes solicitados en el presente trámite de subdivisión colindan en su mayoría con predios con superficie menor, por lo cual tienen una superficie mayor al lote promedio del área inmediata, cumpliendo así con la normatividad señalada.

XI.- Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial número 0131-00013455 de fecha 10-diez de noviembre del 2017-dos mil diecisiete, expedido por la Secretaría de Tesorería, Finanzas y Administración Municipal de García, N.L., por la cantidad de \$ 6,763.91 seis mil setecientos sesenta y tres pesos 91/100 M.N.), por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por Subdivisiones, Parcelaciones, Fusiones y Relotificaciones por cada Lote o fracción Resultante, expedición de diversas constancias e información de alineamiento de la vialidad, según artículo 52-bis fracción I, VIII y IX, de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León.

XII.- De ese modo y toda vez que en el presente caso, el Proyecto de **Subdivisión** se ajusta y satisface con los lineamientos urbanísticos establecidos por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de García, Nuevo León; además de cumplir con lo relativo a superficie del terreno, alineamientos viales y derechos de vía de infraestructura, previstos en el Plan invocado; cumpliendo además con la densidad propuesta para usos habitacionales, por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación de la subdivisión del lote en cuestión. Por lo anteriormente expuesto y fundado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de García, Nuevo León:

ACUERDA:

PRIMERO: Por lo expuesto y fundado se **Aprueba la Subdivisión en 02- dos porciones** del predio con número de expediente catastral **51-000-760** y con una superficie de **124,997.41 m²** resultando de la siguiente manera: **Polígono 229** con una superficie de **62,288.67 metros cuadrados** y **Polígono 230** con una superficie de **62,708.74 metros cuadrados**; colindantes a la Calzada la Huasteca, Avenida Alejandro de Rodas y Avenida Ruiz Cortines (Afectación Vial), en el Municipio de García, Nuevo León.

SEGUNDO: Que en el presente caso, el predio en cuestión, no forma parte de un Fraccionamiento Autorizado, por lo que atendiendo la solicitud expresa presentada por los promoventes, y conforme lo dispone el artículo 225 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se difiere la obligación de ceder áreas a favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio, respecto de los lotes resultantes del presente trámite de subdivisión.

TERCERO: De conformidad con lo establecido por el Artículo 221 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se efectuarán a costa de los promoventes las adecuaciones en las infraestructuras o redes de servicios públicos necesarios para atender a los nuevos predios que se generen. Esta obligación deberá plasmarse en contrato de compra-venta correspondiente, cuando se transmita la propiedad de los referidos lotes, a fin de que se formalice dicha obligación.

CUARTO: De acuerdo al informativo de alineamiento vial de fecha 18-dieciocho de octubre del presente año, con número de oficio **SEDUE/PU/057/17**, deberá respetar los siguientes alineamientos: para Calzada la Huasteca, una sección vial total de 30.00 metros, para Avenida Alejandro de Rodas una sección vial total de 18.00 metros y

Gral. Treviño #105
Colonia Centro,
García, Nuevo León, C.P. 66000
Teléfonos 55151824 y 55151825.



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

GARCÍA NUEVO LEÓN 2015-2018

Nº de Oficio: SEDUE/OS/1867/17
Expediente Nº S-053/2017
Asunto: Subdivisión

Avenida Ruiz Cortines (Afectación Vial) una sección vial total de 65.95 metros; si se prevé la modificación al tramo de la vialidad con la que colinda el predio en la forma que se indica.

QUINTO: Se hace del conocimiento a los interesados, que a fin de que surta efectos la subdivisión 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. De acuerdo al Artículo 279 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece que: Las autorizaciones de subdivisiones, fusiones, retificaciones y parcelaciones, serán expedidas por la autoridad municipal competente y tendrán por objeto aprobar el número, superficie y dimensiones de los lotes resultantes. Las autorizaciones a que se refiere este artículo serán expedidas en el término de diez días hábiles contados a partir de que sean satisfechos los requisitos para su obtención establecidos en el presente capítulo, y tendrá una vigencia de 130-ciento treinta días hábiles a partir de su expedición para solicitarse la modificación de la inscripción del predio correspondiente ante la Dirección de Catastro, y ser inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

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 280, fracciones del I a IX incluyendo el último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del 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 361, primer y último párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

OCTAVO: Previo pago de derechos por servicios prestados en materia de Desarrollo Urbano. Notifíquese personalmente por conducto de los Notificadores adscritos a esta Secretaría, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente o por correo certificado con acuse de recibo. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de García, Nuevo León.

C. ARQ. JUAN ANTONIO MERÁZ SAUCEDA
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Verónica Coronzo siendo las 3:30 horas del día 10 del mes de Nov del año 2017.

EL C. NOTIFICADOR
FIRMA [Signature]
NOMBRE JOSE A. MTC

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
FIRMA [Signature]
NOMBRE Verónica Coronzo C.

