



INSTRUCTIVO

AL C.P. MARCOS ZARA CERVANTES FLORES, APODERADO LEGAL DE LA INSTITUCIÓN BANCARIA DENOMINADA BANCO MERCANTIL DEL NORTE. S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, 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 23-veintitres días del mes de noviembre de 2017-dos mil diecisiete.-----

VISTO .- El expediente administrativo **No. S-061/2017**, formado con motivo de la solicitud de fecha 14-catorce de noviembre 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 MÚLTIPLE, 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 **Fusión-Subdivisión en 02-dos porciones**, mediante la **Fusión** y posterior **Subdivisión** de 02-dos predios, identificados como Área Fuera de Aprobación 5 con una superficie de **476,196.842 metros cuadrados** y expediente catastral número **51-000-802** y polígono 321 con una superficie de **7,200.00 metros cuadrados** y expediente catastral número **51-000-797**; predios colindantes al sureste de la Avenida Paseo de los Leones, 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, 220, 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 53,052-cincuenta y tres mil cincuenta y dos, de fecha 20-veinte de noviembre del 2013-dos mil trece, pasada ante la Fe del Licenciado Gustavo Nelson Cerrillo Rodríguez, Titular de la Notaría Pública Número 37-treinta y siete, 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 60, Volumen 115, Libro 3, Sección Propiedad, Unidad Villa de García, de fecha 24-veinticuatro de enero de 2014-dos mil catorce; **C).**- Escritura Pública Número 8,760-ocho mil setecientos sesenta, de fecha 20-veinte de febrero del 2014, pasada ante la Fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Titular de la Notaría Pública Número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito, la cual está inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 916, Volumen 115, Libro 37, Sección Propiedad, Unidad Villa de García, de fecha 23-veintitres de septiembre de 2014-dos mil catorce; **D).**- Escritura Pública Número 24,450-veinticuatro 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

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

N° de Oficio: SEDUE/OS/1950/17
Expediente N° S-061/2017
Asunto: Fusión-Subdivisión

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; **E).**- 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 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; **F).**- Acta Fuera de Protocolo Número 152,900/17 de fecha 31-treinta y uno de mayo del 2017-dos mil diecisiete, de la Notaría Pública Número 122-ciento veintidós, cuyo titular es el Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente en el Primer Distrito Registral con Residencia en la Ciudad de Monterrey N.L., e Inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el Número 10, Volumen 92, Libro: 2, Sección: Fraccionamiento, Unidad Villa de García, de fecha 29-veintinueve de junio del 2017-dos mil diecisiete, que ratifica la Aprobación de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio de la Modificación al Proyecto Urbanístico, Proyecto Ejecutivo y Ventas del Fraccionamiento Habitacional de Urbanización Inmediata denominado "La Montaña" , con el número de oficio SEDUE/OS/520/17 y expediente número F-0013/2017 de fecha del 24-veinticuatro de marzo del 2017-dos mil diecisiete;

III.- Se allegó así también las siguientes documentales:

G).- Acuerdo de fecha 08-ocho de marzo del 2016-dos mil dieciséis, a través del cual se aprobó dentro del expediente administrativo S-003/2016, la Subdivisión en 02-dos porciones del predio identificado catastralmente con el número 51-000-797, con una superficie total de 486,118.23 metros cuadrados; **H).**- Solicitud de inscripción al Registro Público de la Propiedad y del Comercio del plano de subdivisión en 02-dos 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 140,767/16, de fecha 14-catorce de marzo del 2016-dos mil dieciséis; **I).**- Constancia de inscripción de fecha 08-ocho de abril del 2016-dos mil dieciséis en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 256, volumen 64, Libro 6, 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 2 dos predios nuestra propiedad ubicados en la Av. Paseo de los Leones, identificados con número de expediente catastral 51-000-802 y 51 -000-797, 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, los predios 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 los predios motivo de la solicitud se encuentran en estado baldío.

VII.- Que los predios en cuestión, no forman 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 de los predios resultantes del presente tramite.

VIII.- Que de acuerdo con el proyecto presentado, el Área Fuera de Aprobación 5 con una superficie de **476,186.842 metros cuadrados** y expediente catastral número **51-000-802** y polígono 321 con una superficie de **7,200.00 metros cuadrados** y expediente catastral número **51-000-797**; se fusionaran para formar un polígono con

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/1950/17
Expediente Nº S-061/2017
Asunto: Fusión-Subdivisión

superficie total de **483,396.842 metros cuadrados**, y posteriormente se **subdividirán en 02-dos porciones** siendo estas: **Polígono 231** con superficie de **8,400.00 metros cuadrados** y **Polígono 232** con superficie de **474,996.842 metros cuadrados**; predios colindantes a la Avenida Paseo de los Leones 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 14-catorce de noviembre del presente año, la solicitud relativa; el plano a escala del proyecto de fusión subdivisión; Los títulos que acreditan la propiedad del predio, debidamente inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado; Certificados 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.

X.- Ahora y en relación con el cumplimiento a los requisitos que para la procedencia de la solicitud de Fusión Subdivisión se contienen en el artículo 221, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, tenemos que los mismos también quedan cumplidos, dado que los predios resultantes no son más de cinco y dan frente a la vía pública denominada Avenida Paseo de los Leones; así mismo el **Polígono 231** con superficie de **8,400.00 metros cuadrados** y **Polígono 232** con superficie de **474,996.842 metros cuadrados**, resultantes del presente tramite de fusión subdivisión, colindan al poniente del Fraccionamiento La Montaña y en el cual se autorizaron predios con superficie menor, mediante la Modificación al Proyecto Urbanístico, Proyecto Ejecutivo y Ventas del Fraccionamiento Habitacional de Urbanización Inmediata denominado "La Montaña", con el número de oficio SEDUE/OS/520/17 y expediente número F-0013/2017 de fecha del 24-veinticuatro de marzo del 2017-dos mil diecisiete; es decir que los lotes resultantes solicitados en el presente tramite de subdivisión colindan con predios con superficie menor, cumpliendo así con la normatividad señalada.

XI.- Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial número 0001-00323520 de fecha 15-quince 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 \$ 7,186.65 (siete mil ciento ochenta y seis pesos 65/100 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 **Fusión-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 fusión subdivisión de los lotes 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 Fusión Subdivisión** de la siguiente manera : El Área Fuera de Aprobación 5 con una superficie de **476,196.842 metros cuadrados** y expediente catastral número **51-000-802** y el polígono 321 con una superficie de **7,200.00 metros cuadrados** y expediente catastral número **51-000-797** se fusionaran para formar un polígono con superficie total de **483,396.842 metros cuadrados**, y posteriormente se **subdividirán en 02-dos porciones**, resultando finalmente el **Polígono 231** con superficie de **8,400.00 metros cuadrados** y **Polígono 232** con superficie de **474,996.842 metros cuadrados**; predios colindantes a la Avenida Paseo de los Leones, en el Municipio de García Nuevo León.

SEGUNDO: Que en el presente caso, los predios 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

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/1950/17
Expediente Nº S-061/2017
Asunto: Fusión-Subdivisión

hasta que se autorice el uso, destino o incorporación de los predios, 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 plano de la Modificación Proyecto Urbanístico del Fraccionamiento denominado "Dominio Cumbres (Plan Maestro)" autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este municipio mediante el número de oficio SEDUE/OS/1142/16 y expediente número F-016/2016, de fecha del 08-ocho de julio del 2016-dos mil dieciséis, para la Avenida Paseo de los Leones deberá respetar una sección vial de 50.00 metros, para la Avenida Calzada de la Sierra deberá respetar una sección vial de 30.00 metros, para la Avenida Richard E. Byrd deberá respetar una sección vial de 30.00 metros, para la Avenida Puerta del Sol deberá respetar una sección vial de 30.00 metros; así mismo deberá respetar dos calles más de 24.00 metros de sección vial que cruzan el predio de este a oeste, ubicadas hacia al sur después de la avenida Puerta del sol.

QUINTO: Se hace del conocimiento a los interesados, que a fin de que surta efectos la fusión 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 entregué a una persona que dijo llamarse Verónica Carranza Carrillo siendo las 4:00 horas del día 23 del mes de NOVIEMBRE del año 2017.

EL C. NOTIFICADOR

FIRMA Mérida Carranza

NOMBRE Mérida Carranza Reyes

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA Verónica Carranza

NOMBRE Arq. Verónica Carranza

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