



INSTRUCTIVO

**A LA C. LUCÍA CATALINA GUERRA GUERRA
APODERADA LEGAL DE SCOTIABANK INVERLAT, S. A.,
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**
20 de Noviembre No. 419, Colonia María Luisa
Monterrey, Nuevo León
Presente. -

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León emitió un acuerdo que en seguida se transcribe:

Monterrey, Nuevo León, al 01-primer día del mes de julio del 2022-dos mil veintidós. -----
V I S T O .- El expediente administrativo No. S-136/2021, formado con motivo de la solicitud de fecha 02-dos de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, presentada por la **C. LUCÍA CATALINA GUERRA GUERRA, Apoderada Legal de la persona moral denominada SCOTIABANK INVERLAT, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**, esta última en carácter de propietaria; respecto de la **Fusión** de los predios identificados con los números de expediente catastral **21-331-063 y 21-331-064**, colindantes a la Av. La Hacienda y Av. Huajuco Norte del Fraccionamiento Foresta 1ª Etapa, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano La Estanzuela del Municipio de Monterrey, N.L., y, además, visto los dictámenes técnico, jurídico y demás constancias que obran dentro del expediente; y

CONSIDERANDO

I. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, 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; artículos 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; artículos 16, fracción VIII, 98, 99, 100, fracciones I, V y L, 101, fracciones IV y XII, y 102, fracciones II y XVI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

II. Que la promovente acredita su **personalidad** mediante copia simple de la Escritura Pública número 18,007-dieciocho mil siete, de fecha 11-once de julio de 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Patricio Enrique Chapa González, titular de la Notaría Pública número 46-cuarenta y seis con ejercicio en el Primer Distrito Registral, relativa al otorgamiento de Poder General para Actos de Administración con las limitantes consignadas en el capítulo de cláusulas del propio instrumento, por los C. C. Karla Mayela Flores Castillo y Emmanuel Alejandro Díaz Báez, en su carácter de delegados fiduciarios de **Scotiabank Inverlat, S. A., Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat**, por cuenta del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración de Inmuebles con derecho de Reversión número 1451024978, a



favor de las C. C. Lucía Catalina Guerra Guerra y Lucia Celeste Navarrete Guerra; anexando copia simple de la identificación oficial de la C. Lucía Catalina Guerra Guerra.

En tanto que la **propiedad** la acredita mediante copia simple de los siguientes documentos:

- a) Escritura Pública número 11,129-once mil ciento veintinueve, de fecha 25-veinticinco de agosto de 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado Gonzalo Treviño Sada, titular de la Notaría Pública número 113-ciento trece con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración de Inmuebles con derecho a reversión, en el que se aportan al fideicomiso los predios en los cuales se desarrolló el fraccionamiento denominado Foresta 1ª Etapa, del cual forman parte los predios objeto de la fusión que nos ocupa, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio bajo el número 10235, volumen 264, libro 398, sección Propiedad Monterrey, en fecha 22-veintidós de septiembre de 2006-dos mil seis.
- b) Rectificación de la superficie y medidas respecto de los predios objeto de la fusión que nos ocupa, de fecha 21-veintiuno de mayo de 2021-dos mil veintiuno, ratificada en fecha 07-siete de junio del mismo año, ante el Licenciado Patricio Enrique Chapa-González, titular de la Notaría Pública número 46-cuarenta y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, según consta en el Acta fuera de Protocolo número 046/56,647/21- cero cuarenta y seis diagonal cincuenta y seis mil doscientos cuarenta y siete diagonal veintiuno, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número 4259, volumen 125, libro 86, sección auxiliares, en fecha 05-cinco de julio de 2021-dos mil veintiuno.

III. Que a fin de cumplir 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, la promovente presentó además de la documental descrita en el Considerando que antecede, lo siguiente:

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por la C. Lucía Catalina Guerra Guerra, Apoderada Legal de la persona moral denominada Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, esta última en carácter de propietaria.
2. Copia simple de la Escritura número 310-trescientos diez, de fecha 30-treinta de enero de 1934-mil novecientos treinta y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado José Mena Castillo, Notario Público número 7-siete en ejercicio en la ciudad de Chihuahua, relativa a la constitución de una sociedad anónima que se denominará "Banco Comercial Mexicano, S. A.", inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Distrito de Morelos, Estado de Chihuahua, el 24-veinticuatro de febrero del mismo año, bajo el número cuarenta y dos, libro número 17-diecisiete de la Sección Especial de Comercio.
3. Copia simple del Instrumento número 23,395-veintitrés mil trescientos noventa y cinco, de fecha 12-doce de enero de 2001-dos mil uno, pasada ante la fe de la Licenciada Ana Patricia Bandala Tolentino, Notaria número 195-ciento noventa y cinco, del Distrito Federal, en la que hace constar el cambio de denominación de "Banco Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inverlat" al de "Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat", inscrita en la Dirección General del Registro Público de Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil número 198867 en fecha 31-treinta y uno de enero del 2001-dos mil uno.
4. Copia simple del Instrumento 63,633-sesenta mil seiscientos treinta y tres, de fecha 01-primer de junio de 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe de la C. Ana Patricia Bandala Tolentino, Notaria número 195-



ciento noventa y cinco del Distrito Federal, en la que hace constar la designación de delegados fiduciarios de Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, entre otros a los C. C. Emmanuel Alejandro Díaz Báez y Karla Mayela Flores Castillo, otorgándoles Poder General para Actos de Administración, con facultad de otorgar, sustituir y revocar dicho poder; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en el folio mercantil número 198867* en fecha 30-treinta de julio del 2018-dos mil dieciocho. Anexando copia simple de las identificaciones oficiales de los delegados fiduciarios mencionados.

5. Original del Certificado de gravámenes de los predios objeto del trámite que nos ocupa, de fecha 06-seis de julio de 2021-dos mil veintiuno, el cual reporta:
 - a. Hipoteca por la cantidad de \$100,000,000.00 a favor de Banco Mercantil del Norte, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, bajo el número 2477, volumen 192, libro 100, sección Gravamen, unidad Monterrey, de fecha 25-veinticinco de julio del 2018-dos mil dieciocho.
 - b. Convenio Modificatorio de Gravamen: Lote multifamiliar expediente **21-331-063**, lote comercial y de servicio expediente **21-331-064**, lote comercial y de servicio expediente 21-490-003 y lote multifamiliar 21-499-001. Mediante escritura pública 57,217 signado por el Notario Público 139 se hace constar el incremento al crédito registrado bajo la inscripción 2477, volumen 192, libro 100, sección gravamen con el fin de que el monto del crédito pase de \$100,000,000.00 a la cantidad de \$119,000,000.00 a favor de Banorte. Inscripción 2296, volumen 194, libro 92, municipio de Monterrey.
6. Original del escrito de fecha 05-cinco de agosto de 2021-dos mil veintiuno, signado por los C. C. Marlene Esparza Marroquín y Jorge Mata Elizondo, Apoderados Legales de Banco Mercantil del Norte, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, mediante el cual manifiestan: *"...se autoriza que se lleve a cabo una Fusión de Lotes, que se pretende realizar sobre los bienes inmuebles que se otorgaron en garantía hipotecaria, identificados en el numeral 1, incisos b) y c), ..."*; anexando copia simple de las identificaciones oficiales de los referidos apoderados legales, así como copia simple de las siguientes escrituras:
 - a. Número 185,756-ciento ochenta y cinco mil setecientos cincuenta y seis, de fecha 29-veintinueve de enero de 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Cecilio González Márquez, titular de la Notaría Pública número 151-ciento cincuenta y uno del Distrito Federal, relativa a los Poderes que otorga Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, a la C. Marlene Esparza Marroquín y otros; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, bajo el folio mercantil electrónico número 81438*1 en fecha 15-quince de abril de 2016-dos mil dieciséis.
 - b. Número 213,142-doscientos trece mil ciento cuarenta y dos, de fecha 28-veintiocho de agosto de 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Cecilio González Márquez, titular de la Notaría Pública número 151-ciento cincuenta y uno del Distrito Federal, relativa a los Poderes que otorga Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, al C. Jorge Mata Elizondo y otros; inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, bajo el folio mercantil electrónico número 81438 en fecha 29-veintinueve de octubre de 2018-dos mil dieciocho.
7. Copia simple de los 02-dos alineamientos viales de los predios objeto del trámite que nos ocupa de fechas 28-veintiocho de abril de 2020-dos mil veinte y 24-veinticuatro de marzo de 2021-dos mil veintiuno, relativos a los expedientes administrativos TV-0000217/20 y TV-000121/21 respectivamente.



8. Originales de los 02-dos recibos de pago de predial, folios 336-2028 y 336-2033, ambos de fecha 20-veinte de enero del año en curso, con lo cual acredita que los predios en cuestión, se encuentran al corriente del pago del impuesto predial.
9. Fotografías donde muestran la situación actual de los referidos predios.
10. Escrito firmado por la C. Lucía Catalina Guerra Guerra, Apoderada Legal de la persona moral denominada Scotiabank Inverlat, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, esta última en carácter de propietaria, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: "...es la realización de un proyecto de Uso Multifamiliar en el predio unificado".

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 Huajuco, Distrito Urbano La Estanzuela.

V. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Fusión** de los predios identificados con los números de expedientes **21-331-063** con superficie de **9,081.38 m²** y **21-331-064** con superficie de **554.38 m²**, para formar el **LOTE RESULTANTE FUSION** con superficie de **9,635.76 m²**, ubicado frente a la Av. La Hacienda y Av. Huajuco Norte del Fraccionamiento Foresta 1ª Etapa, del Municipio de Monterrey, N.L.

VI. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° **3010000069218**, de fecha 03-tres de junio de 2022-dos mil veintidós, expedido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Administración de Monterrey, por la cantidad de **\$4,041.24 (CUATRO MIL CUARENTA Y UN PESOS 24/100 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, el proyecto de **Fusión** cumple con los requisitos que señalan los artículos 229 y 305, 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, por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación de la fusión de los lotes en cuestión.

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 **21-331-063** y **21-331-064**, en los términos descritos en el numeral III del apartado de Considerandos de la presente resolución, la cual se describe gráficamente en el plano que al efecto se autoriza; ubicados frente a la Av. La Hacienda y Av. Huajuco Norte del Fraccionamiento Foresta 1ª Etapa, del Municipio de Monterrey, N.L.

SEGUNDO: En relación al escrito descrito en el número 10 del Considerando III del presente resolutivo, específicamente en cuanto a la manifestación vertida por los promoventes, en cuanto a que el motivo de su solicitud de fusión es "... es la realización de un proyecto de Uso Multifamiliar en el predio unificado", se hace de su conocimiento que de conformidad con lo dispuesto por el primer párrafo del artículo 305 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que 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 planeado en su solicitud, deberá cumplir con lo señalado en el diverso numeral 311 y demás relativos, del Ordenamiento Legal invocado.

TERCERO: De acuerdo a los informativos de alineamiento vial con fecha 06-seis de mayo de 2020-dos mil veinte y 14-catorce de abril de 2021-dos mil veintiuno, **no** se prevé la modificación de los lineamientos de los tramos de las vías públicas (Av. La Hacienda y Av. Huajuco Norte) con las que colinda el predio resultante, por lo que deberá el límite de propiedad y ochavo de acuerdo a escrituras.

CUARTO: 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."

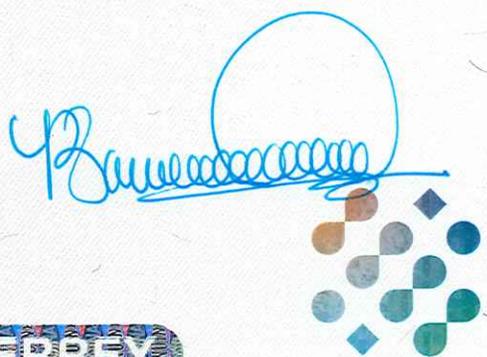
QUINTO: En caso de fenecer dicho término sin haberse realizado la inscripción citada, deberán ingresar nuevo trámite y obtener nueva autorización correspondiente, una vez que se haya dado cumplimiento a los requerimientos y obligaciones señalados en el artículo 306, fracciones del I a VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

SEXTO: 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.

SÉPTIMO: Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría, de conformidad con el Artículo 401 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Así lo acuerda y firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible de Monterrey. ----

**LIC. LAURA IRAÍS BALLESTEROS MANCILLA
EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE**

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



RARV/gsp/Idca

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse _____ siendo las 12:44 horas del día 18 del mes de Julio del año 2022.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

De

NOMBRE Daniela Patricia Valdez Moreno

NOMBRE _____

FIRMA [Firma manuscrita]

FIRMA _____

ELIMINADO: 1 Firma. 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