



INSTRUCTIVO

AL APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA ZITRO NEGOCIOS, S. A. DE C. V.

Macario Pérez No. 4504, Colonia Del Maestro
Monterrey, N.L.
Presente. -

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

Monterrey, Nuevo León, a los 30-treinta días del mes de marzo de 2022-dos mil veintidós. -----
V I S T O . - El expediente administrativo No. S-005/2022, formado con motivo del escrito presentado el 14-catorce de enero del 2022-dos mil veintidós por el **C. JOSÉ CARLOS ORTIZ PÉREZ, Apoderado Legal de la persona moral denominada ZITRO NEGOCIOS, S. A. DE C. V.**, esta última en carácter propietaria, respecto de la **Subdivisión** del predio identificado bajo el expediente catastral número **23-238-014**, ubicado frente a la calle Ataulfo, en la colonia Cumbres Segundo Sector Ampliación en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres, 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, 3 fracción LXXVII, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 202 fracción IX, 230 fracciones I a V, 305, 306 fracciones I a VIII, 402 primer y último párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de 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 y L, 101 fracciones IV y XII, 102 fracciones II y XVI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

II. El promovente acredita su **personalidad** mediante copia simple de la Escritura Pública número 38,908-treinta y ocho mil novecientos ocho, de fecha 8-ocho de julio de 2020-dos mil veinte, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, titular de la Notaría Pública número 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral; relativa a la protocolización de Acta de Asamblea General Ordinaria de accionistas de Zitro Negocios, S. A. de C. V., en la que resuelven, entre otras cosas nombrar como Apoderado al C. José Carlos Ortiz Pérez y otro, otorgándole diversos poderes, entre estos, poder general para actos de administración; en tanto que la **propiedad** la acredita mediante copia simple de la Escritura Pública número 12,839-doce mil ochocientos treinta y nueve, de fecha 26-veintiséis de enero de 2017-dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Carlos Fuentevilla Carvajal, titular de la Notaría Pública número 138-ciento treinta y ocho, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado, la cual cuenta con los



siguientes datos de inscripción en el Instituto Registral y Catastral del Estado: número 4141, volumen 297, libro 166, sección Propiedad, unidad Monterrey, de fecha 22-veintidós de mayo de 2017-dos mil diecisiete.

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 de 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, el promovente presentó además de las documentales descritas en el Considerando que antecede, lo siguiente:

1. Solicitud correspondiente
2. Copia simple de la Escritura Pública número 19,658-diecinueve mil seiscientos cincuenta y ocho, de fecha 12-doce de noviembre del 2014-dos mil catorce, relativa a la Constitución de la sociedad denominada ZITRO NEGOCIOS, S. A. DE C. V., la cual cuenta con los siguientes datos de inscripción en el Instituto Registral y Catastral del Estado: Folio Mercantil Electrónico 149281*1, de fecha 26 de noviembre de 2014.
3. Copia simple del alineamiento vial del predio objeto del trámite que nos ocupa de fecha 16-dieciséis de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, relativo al expediente administrativo TV-000487-21.
4. Original del Certificado de libertad de gravámenes del predio objeto del trámite que nos ocupa, de fecha 05-cinco de enero de 2022-dos mil veintidós.
5. Copia simple del recibo con el folio número 383E-1365 de fecha 11 de enero del año en curso, emitido por la Dirección de Ingresos, con lo cual acredita que el predio en cuestión, se encuentra al corriente del pago del impuesto predial.
6. Fotografías donde muestran la situación actual del referido predio.
7. Copia simple de identificación oficial de los C. C. José Carlos Ortiz Pérez (Apoderado Legal) y Joel Cruz Pérez (gestor)
8. Escrito firmado por el C. José Carlos Ortiz Pérez, Apoderado Legal de la persona moral denominada ZITRO NEGOCIOS, S. A. DE C. V., explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: "... es porque pretendemos hacer dos viviendas unifamiliares una en cada lote resultante".

IV. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra ubicado en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Baja tipo D-4 de hasta 33 viviendas por hectárea.

V. De acuerdo al plano autorizado por la Comisión de Planificación y Obras de Gobierno del Estado, en Acuerdo contenido en el punto No. 22 del Acta No. 302 de fecha 14-catorce de diciembre de 1965-mil novecientos sesenta y cinco, el predio en comento pertenece a la Colonia Cumbres 2º sector Ampliación; por lo tanto, no se encuentra dentro de los supuestos que establece el artículo 210 fracción x de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, es decir no genera la obligación de ceder áreas a favor del Municipio.

VI. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **Subdivisión** del predio con una superficie de **680.00 m2** e identificado con el número de expediente catastral **23-238-014** para quedar en **02-dos porciones: LOTE 014-A** con superficie de **340.00 m2** y **LOTE 014-B** con superficie de **340.00 m2** con frente a la calle Ataulfo de la Colonia Cumbres 2º sector Ampliación de la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Baja tipo D-4 de hasta 33 viviendas por hectárea y el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de **680.00 m2** resultan permitidas las **02-dos** unidades requeridas, por lo que se cumple con la normatividad señalada.



VII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial con Folio N° 3010000068365, de fecha 16-dieciséis de marzo del 2022-dos mil veintidós, expedido por la Dirección de Ingresos de la Dirección General de Finanzas de la Secretaría de Finanzas y Administración de Monterrey, por la cantidad de \$8,082.48 (OCHO MIL OCHENTA Y DOS PESOS 48/100 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.

VIII. Que, en el presente caso, el Proyecto de **Subdivisión** se ajusta y satisface con los lineamientos urbanísticos exigidos por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025; además de cumplir con lo relativo a la densidad propuesta para usos habitacionales, superficie del terreno, alineamientos viales y derechos de vía de infraestructura, previstos en el Plan invocado; solventando los requisitos mínimos que señalan los artículos 230 fracciones I a V, 305, 306 fracciones I a VIII y demás relativos de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de 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 subdivisión del lote en cuestión.

Por lo anteriormente expuesto, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

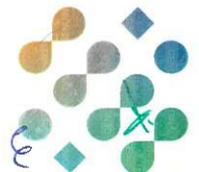
ACUERDA:

PRIMERO: Por los motivos, y consideraciones de derecho anteriormente expuestos se **Aprueba** la **Subdivisión** del predio identificado con el número de expediente catastral **23-238-014** en los términos descritos en el numeral VI del apartado de Considerandos de la presente resolución, la cual se describe gráficamente en el plano que al efecto se autoriza; frente a la calle Ataulfo de la Colonia Cumbres 2º sector Ampliación del Municipio de Monterrey, N. L.

SEGUNDO: En relación al escrito descrito en el número 8 del Considerando III del presente resolutivo, específicamente en cuanto a la manifestación vertida por el promovente, en cuanto a que el motivo de su solicitud de subdivisión es porque pretenden hacer dos viviendas unifamiliares una en cada lote resultante, 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 deberá en su caso, cumplir con lo señalado en el diverso numeral 314, 315, 316 y demás relativos, del Ordenamiento Legal invocado.

TERCERO: De conformidad con lo establecido por el Artículo 230 fracción IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se efectuarán a costa de los promoventes las adecuaciones en la infraestructura necesaria para atender a los predios resultantes. 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 alineamiento vial de fecha 16-dieciséis de noviembre de 2021-dos mil veintiuno, **no se** prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública (calle Ataulfo) con la que colindan los predios resultantes, por lo que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.



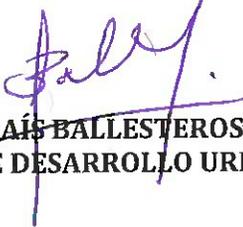
Fundamento Legal: Por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales de conformidad con lo dispuesto en el artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León.

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, 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, 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.

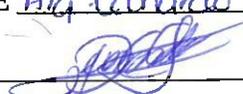
SÉPTIMO: La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por los solicitantes bajo su estricta responsabilidad, lo anterior de conformidad con lo dispuesto 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 de los Notificadores adscritos 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, 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 Sostenible de Monterrey.


LIC. LAURA IRAÍS BALLESTEROS MANCILLA
LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE


Arq. Mario Ibarra Maldonado
Director General para un Desarrollo Integrado,
Compacto y Eficiente

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse _____ siendo las _____
10:55 horas del día 05 del mes de abril del año 2022.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Arq. Leonardo Contreras
FIRMA 

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE _____
FIRMA _____