



I N S T R U C T I V O

**C. RUBEN LEVI USECHE RODRIGUEZ, REPRESENTANTE LEGAL DE LOS
C.C. RICHARD HUSEMANN GEFFKEN Y ALEXANDER HUSEMANN GEFFKEN**

Ladrón de Guevara N° 302 Ote., Colonia Del Norte
Monterrey, N.L.
Presente.-

----En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 29-veintinueve días del mes de Julio de 2016-dos mil dieciséis.-----

V I S T O.- El expediente administrativo N° **S-089/2016**, formado con motivo del escrito presentado por el **C. RUBEN LEVI USECHE RODRIGUEZ**, quien acredita su personalidad mediante carta poder de fecha 11-once de abril del 2016-dos mil dieciséis, ratificada en la misma fecha ante el Licenciado Jaime Garza de la Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 43-cuarenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, según consta en el Acta fuera de Protocolo Número 132,924-ciento treinta y dos mil novecientos veinticuatro, otorgada a su favor por los **C.C. RICHARD HUSEMANN GEFFKEN Y ALEXANDER HUSEMANN GEFFKEN** en su carácter de PROPIETARIOS, por medio del cual solicita la autorización de **Fusión en 01-una porción**, de los predios siguientes; **A).- Predio** marcado con el número **034**, identificado con el expediente catastral número **25-085-052** con **459.30 m2**, y **B).- Predio** marcado con el número **035**, identificado con el expediente catastral número **25-085-015** con **458.45 m2**, los cuales se acreditan mediante Escritura Pública Número 19,181-diecinueve mil ciento ochenta y uno, de fecha 11-once de abril del 2016-dos mil dieciséis, pasada ante la Fe del Licenciado Jaime Garza de la Garza, Titular de la Notaría Pública Número 43-cuarenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número 4176, Volumen 294, libro 168, Sección I Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 17-dieciséis de mayo del 2016-dos mil dieciséis; para posteriormente **Subdividirse en 03-tres porciones**; predios colindantes a la calle Trinidad de la Colonia Vista Hermosa, 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

C O N S I D E R A N D O

I. 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 Media D-5 donde se permiten hasta 42 viviendas por hectárea para la zona.

II. Que de acuerdo al plano autorizado dentro del acta N° 204-doscientos cuatro de fecha 15-quince de abril de 1952-mil novecientos cincuenta y dos, los predios en comento pertenecen a la Colonia Vista Hermosa; por lo tanto no se encuentra dentro de los supuestos que establece el artículo 201 fracción VIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, es decir no genera la obligación de ceder áreas a favor del Municipio.

III. Que de acuerdo al escrito recibido en esta Secretaría el día 03-tres de junio del año en curso, el solicitante señala lo siguiente: *"....Se solicita obtener 3 lotes resultantes de 305.9 m2 cada uno, teniendo cada lote un frente hacia la calle Trinidad de 10 metros...."*

IV. De acuerdo a las fotografías anexadas al expediente por el solicitante, se observa que el predio se encuentra con construcción.

V. Conforme a lo dispuesto en el artículo 221 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la subdivisión es la partición de un predio ubicado dentro del área urbana o de reserva para el crecimiento urbano de los centros de población en dos o más, debiendo observar normas básicas, entre éstas la indicada en la fracción IV del numeral en comento, que a la letra indica lo siguiente: *"IV. En las zonas urbanizadas no se autorizará la subdivisión cuando ésta dé como resultado lotes*



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

Oficio N° 2322/SEDUE/2016

Expediente N° S-089/2016

Asunto: Fusión-Subdivisión

con superficie menor al lote promedio del área inmediata, con excepción de que la zonificación aprobada, la infraestructura del área y el equilibrio de la densidad de población prevista lo permitan".

VI. Que del proyecto de **Fusión-Subdivisión** presentado se desprende que el predio marcado con el número **034**, identificado bajo el expediente catastral número **25-085-052** con una superficie de **459.30 m²** y el predio marcado con el número **035**, identificado bajo el expediente catastral número **25-085-015** con una superficie de **458.45 m²** se Fusionaran para formar un Polígono con una superficie de **917.75 metros cuadrados**, para posteriormente **Subdividirse** en **03-tres porciones** y resultar de la siguiente manera: **Lote 001** con una superficie de **305.90 m²**, **Lote 002** con una superficie de **305.90 m²** y **Lote 003** con una superficie de **305.95 m²**, colindantes a la calle Trinidad de la Colonia Vista Hermosa en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres; así mismo, y de acuerdo a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, respecto a la densidad de la zona, que se clasifica como Densidad Media D-5 en donde se permiten hasta 42 viviendas por hectárea, el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de **917.75 m²** resultan permitidas las **03-tres** unidades requeridas, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

VII. Que en el presente caso, el Proyecto de **Fusión-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 superficie del terreno, alineamientos viales y derechos de vía de infraestructura, previstos en el Plan invocado; cumple 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 con fundamento en lo dispuesto por los Artículos I fracción V, 6 fracción IV, 10 fracción XIII, 11, 191 fracción IX, 220, 221 fracción I a IV, 279, 280 fracciones I a la IX, 360 y 361 párrafos primero y cuarto de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 86,89,90,91,94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 1,2,3 fracción II y 155 fracciones I a la XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey N.L.; 16 fracción X,93,94 fracción V, 95 y 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

ACUERDA:

PRIMERO: Por lo expuesto y fundado se **Aprueba la Fusión-Subdivisión** en 03-tres porciones resultantes, del Predio marcado con el número **034**, identificado bajo el expediente catastral número **25-085-052** con una superficie de **459.30 m²** y el predio marcado con el número **035**, identificado bajo el expediente catastral número **25-085-015** con una superficie de **458.45 m²** se Fusionarán para formar un Polígono con una superficie de **917.75 metros cuadrados**, para posteriormente **Subdividirse** en **03-tres porciones** y resultar de la siguiente manera: **Lote 1** con una superficie de **305.90 m²**, **Lote 2** con una superficie de **305.90 m²** y **Lote 3** con una superficie de **305.95 m²** colindantes a la calle Trinidad, de la Colonia Vista Hermosa, Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres, del Municipio de Monterrey, N. L.

SEGUNDO: 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.

TERCERO: De acuerdo al informativo de alineamiento vial de fecha 19-diecinueve de abril del 2016-dos mil dieciséis, deberá respetar el siguiente alineamiento vial: Para la calle Trinidad, respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. No se prevee la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda el Predio.

CUARTO: 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

2/3



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

Oficio N° 2322/SEDUE/2016

Expediente N° S-089/2016

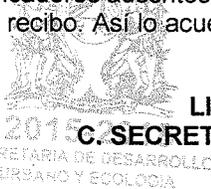
Asunto: Fusión-Subdivisión

Registral y Catastral del Estado, lo anterior de acuerdo al Artículo 279 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece que: *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. 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.*

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

SÉPTIMO: 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 de Monterrey.



LIC. LUIS HORACIO BORTONI VÁZQUEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS
Y REGULARIZACIONES

VCG/yrh/SCS/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Roberto lozano Barrera siendo las 11:00 horas del día 05 del mes de agosto del año 2016.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA

FIRMA

NOMBRE Arq. Jessica Rodriguez

NOMBRE Roberto Lozano Barrera

