



## INSTRUCTIVO

### AL C. PAUL SCHWARZ GARCÍA

Calle Bosques de Canadá N° 302, Colonia Bosques del Valle,  
San Pedro Garza García, N.L.  
Presente.-

*La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León; emitió el acuerdo que en seguida se transcribe:*

---En la ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 27-veintisiete días del mes de Mayo del año 2015-dos mil quince.-  
**V I S T O :** El Expediente administrativo número **F-023/2015**, formado con motivo de la solicitud de fecha 26-veintiseis de febrero del 2015-dos mil quince, presentada por sus propios derechos, por el **C. Paul Schwarz García**, mediante el cual solicita se le informe sobre la **Factibilidad de Fraccionar y Urbanizar el Suelo**, para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, relativo a la superficie solicitada de **151,991.88 metros cuadrados**, la cual se desprende de una superficie de mayor extensión de **212,991.88 metros cuadrados**, identificado bajo el número de expediente catastral **52-006-646**, el cual se acredita mediante escritura pública N° 6,588-seis mil quinientos ochenta y ocho, de fecha 10-diez de enero del 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Garza Calderón, Notario Público Suplente en funciones, Adscrito a la Notaría Pública Número 75-setenta y cinco, de la que es Titular el Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González ambos con ejercicio en el Primer Distrito del Estado de Nuevo León; inscrito en Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el N° 1000, volumen: 285, libro: 40, sección: Propiedad, de fecha 01-primer de febrero del 2013-dos mil trece, predio ubicado colindante al Camino al Rancho la Bola, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, N. L., Vistos los planos presentados, la inspección física del terreno, los dictámenes técnicos, legales y demás constancias que obran en el expediente, y;

## CONSIDERANDO

- I. Que el predio objeto de la solicitud que nos ocupa, proviene de la autorización de la Parcelación en 04-cuatro porciones en el predio con superficie de 626,527.10 metros cuadrados, para quedar de la siguiente manera: **Lote 23-A1** con superficie de 251,358.90 metros cuadrados, la cual incluye una vialidad interna de 1,256.50 metros cuadrados, para resultar finalmente una superficie de 252,615.40 metros cuadrados; **Lote 23-A2** con una superficie de 212,991.88 metros cuadrados, la cual incluye una vialidad interna de 1,064.73 metros cuadrados, para resultar finalmente una superficie de 214,056.61 metros cuadrados; **Lote 23-B1** con superficie de 62,344.29 metros cuadrados, la incluye una vialidad interna de 311.63 metros cuadrados, para resultar finalmente una superficie de 62,655.92 metros cuadrados y **Lote 23-B2** con una superficie de 96,715.72 metros cuadrados, la cual incluye una vialidad interna de 483.45 metros cuadrados, para resultar finalmente una superficie de 97,199.17 metros cuadrados; de los cuales el lote 23-A2, es objeto de la presente resolución.

Predios ubicados en la Delegación Huajuco, del Municipio de Monterrey, N.L.; lo anterior dentro del expediente administrativo N° **S-093/2011**, mediante resolución administrativa de fecha 20-veinte de junio del 2011-dos mil



once, contenida bajo el oficio 1779/2011/SEDUE; inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León; bajo 4977, volumen: 107, libro: 100, Sección: Auxiliar, de fecha 14-catorce de septiembre del 2012-dos mil doce.

- II. El promovente presenta la resolución de fecha 05-cinco de junio del 2008-dos mil ocho, emitido dentro de la Revisión de Juicio de Amparo 84/2008 al Amparo Indirecto Número 558/2006, amparo promovido por Cecilia Schwarz García de Toussaint y Paul Schwarz García, contra actos del Presidente de la Republica y otras autoridades, entre ellas el Secretario de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Monterrey, por los actos de "...La aplicación del Decreto reclamado (por medio del cual se declara área natural protegida, con el carácter de Parque Nacional, la región conocida como Cumbres de Monterrey) que de hecho hizo, haga o pretenda hacer a los quejosos en el ámbito su competencia, a través de cualquier orden, revisión, que de hecho como de derecho haga o pretenda hacer del Decreto reclamado en contra del quejoso, a través de cualquier orden revisión, procedimiento, resolución, circular, oficio, acuerdo, procedimiento o instructivo verbales o escritas..."; en la que se resuelve: "**PRIMERO:** En la materia, se confirma la sentencia que se revisa."

Que en el Resolutive Segundo del citado Juicio de Amparo, se resuelve: "...La justicia de la unión ampara y protege a Cecilia Schwarz García de Toussaint y Paul Schawarz García, en contra de la autoridades y por los actos precisados en el considerando tercero de esta sentencia y para los efectos señalados en el último considerando de esta resolución..."

Que en el último Considerando de dicha Resolución, se establece con relación al acto reclamado "...lo que procede es conceder el amparo y protección de la justicia Federal a la parte quejosa, para el efecto de que las autoridades señaladas como responsables, dejen insubsistente el decreto impugnado, único y exclusivamente respecto del inmueble de los peticionarios de garantías..."; consecuentemente, la ejecutoria surte efectos únicamente respecto a los actos señalados en la misma y párrafos anteriores.

- III. Además de lo anterior, deberá respetar lo señalado en la Ley de Desarrollo del Estado de Nuevo León de acuerdo al Artículo 196 Fracción I: "Las acciones de crecimiento que se pretendas llevar a cabo en terrenos con pendiente natural, se sujetaran a las siguientes disposiciones: I. En terrenos con pendiente natural mayor al 45%-cuarenta y cinco queda prohibido el desarrollo de cualquier acción urbana.", en correlación con lo dispuesto por el artículo 43 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que señala: "Los terrenos con pendientes del 45- cuarenta y cinco por ciento y mayores, serán considerados como No Urbanizables, de conformidad con lo dispuesto por la Ley".

- IV. Así mismo, en fecha 30-treinta de marzo del 2015-dos mil quince, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, notificó al interesado el acuerdo emitido en fecha 19-diecinueve de marzo del 2015-dos mil quince, bajo el oficio N° 1360/2015/DIFR/SEDUE, en donde se hacen del conocimiento al interesado los requerimientos para el trámite, en cuanto los requisitos mínimos indispensables de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.:

"...A. Se hace de su conocimiento que dado que una porción de superficie aproximada de 61,000.00 metros cuadrados del predio en cuestión se encuentra dentro del Atlas de Riesgos del Estado de Nuevo León, de conformidad con lo dispuesto por los párrafos primero y tercero del artículo 166 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, por lo que su solicitud, respecto de esa superficie debe ser remitida por esta Autoridad a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del





N° de Oficio: 1507/2015/DIFR/SEDUE  
Expediente N° F-023/2015

Asunto: Factibilidad de Fraccionar Y Urbanizar el Suelo

Gobierno del Estado de Nuevo León, para que por su conducto se turne al Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico, para el efecto de que emitan el correspondiente dictamen de las medidas de mitigación, además dar vista a la Dirección de Protección Civil para que rinda su opinión.

1. En caso que determine continuar su solicitud en cuanto a la totalidad de la superficie del predio en cuestión, deberá cumplir con lo dispuesto por el artículo 247 fracción V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con el artículo 143 fracción VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
2. En el caso que opte por modificar su solicitud únicamente respecto de la superficie del predio que no se encuentre dentro del Atlas de Riesgos, deberá precisar y determinar dicha superficie en los planos correspondientes.
3. Asimismo respecto de la superficie fuera del Atlas de Riesgos, el plano de las curvas de nivel será el instrumento que determinará las pendientes del predio y en base a ello se define si el área es susceptible de urbanización; lo anterior dado que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 196 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que a la letra señala: "Las acciones de crecimiento que se pretendan llevar a cabo en terrenos con pendiente natural, se sujetarán a las siguientes disposiciones: I. En terrenos con pendiente natural mayor al 45% -cuarenta y cinco queda prohibido el desarrollo de cualquier acción urbana;"

**B. Requisitos Faltantes:**

1. Completar datos en solicitud Oficial, de acuerdo a lo establecido al Artículo 247 fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al Artículo 143 fracción I, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Estado de Nuevo León del Municipio de Monterrey.
2. Pago del impuesto predial actualizado, de acuerdo a lo establecido al Artículo 143 fracción V, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Estado de Nuevo León del Municipio de Monterrey. (copia)
3. Plano de la Localización del predio, en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano Vigente, de acuerdo a lo establecido al Artículo 247 fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y al Artículo 143 fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Estado de Nuevo León del Municipio de Monterrey. (original)

**C. Proyecto:**

1. Verificar y corregir observaciones en plano de revisión anexo. (ya revisado y corregido el plano anexar 3 copias simples y proyecto digital, así mismo incluir el plano de revisión notificado)..."

**V. Escritos libres presentados por el promovente en relación al oficio N° 1360/2015/DIFR/SEDUE, de fecha 19-diecinueve de mayo del 2015-dos mil quince, vinculados al expediente:**

- 1) En 12-doce de mayo del 2015-dos mil quince, por el C. Paul Schwarz García, informa lo siguiente:  
"...POR MEDIO DEL PRESENTE ESCRITO Y ANEXOS QUE SE ACOMPAÑAN, OCURRO ANTE ESTA A H. AUTORIDAD A SU DIGNO CARGO A FIN DE DAR CUMPLIMIENTO A LA PREVENTIVA DE FECHA 19 DE MARZO DE 2015 DICTADA BAJO EL NUMERO DE EXPEDIENTE F-023/2015. LOS CUALES SON LOS SIGUIENTES:

1.- SOLICITUD OFICIAL COMPLETA DE ACUERDO A LO ESTIPULADO EN INCISO A NUMERO 2 DE LA PREVENTIVA EN CUESTION Y PLANOS CORREGIDOS CON LA SUPERFICIE NO MARCADA EN ATLAS DE RIESGO.

2.- PAGO IMPUESTO PREDIAL VIGENTE



3.- PLANO CURVAS DE NIVEL CORRESPONDIENTE DE ACUERDO A LO SEÑALADO EN LA PREVENTIVA EN CUESTION EN SU INCISO A NUMERO 3..."

- 2) En 12-doce de mayo del 2015-dos mil quince, por el C. Paul Schwarz García, informa lo siguiente:  
"...POR MEDIO DEL PRESENTE ESCRITO OCURRO ANTE ESTA A H. AUTORIDAD A SU DIGNO CARGO A FIN DE MANIFESTAR MI CONFORMIDAD EN PROSEGUIR CON TRAMITE UNICAMENTE RESPECTO DE LA SUPERFICIE DEL PREDIO QUE NO SE ENCUENTRA EN EL ATLAS DE RIESGO DANDO CUMPLIMIENTO A LA PREVENTIVA DE FECHA 19 DE MARZO DE 2015 DICTADA BAJO EL NUMERO DE EXPEDIENTE F-023/2015..."

VI. Que de acuerdo al Oficio N° 0095/IMPLANC/2015, fecha 15-quince de mayo del 2015-dos mil quince, emitido por el Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, informa lo siguiente:

"...1. Que el inmueble materia de este análisis queda ubicado, de acuerdo al Plano de la Zonificación Secundaria del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, una porción dentro de la zona Habitacional Unifamiliar y el resto del predio en Área No Urbanizable por Preservación Ecológica (Parque Cumbres de Monterrey), señalando también áreas o superficies No Urbanizables por tener pendientes mayores al 45%, esto de conformidad con lo dispuesto por los artículos 121 fracción III inciso d); 195 fracción I; y 196 fracción I, de la Ley de Desarrollo del Estado de Nuevo León. Se adjunta imagen de la Zonificación Secundaria con la ubicación del inmueble.

2. Que a la porción del predio ubicada en área urbanizable, clasificada como zona Habitacional Unifamiliar, le corresponde una densidad tipo Crecimiento Controlado (CC), siendo esta establecida en el citado Plan y en el Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, según las pendientes topográficas del terreno, de la siguiente manera: pendiente de 0-15% 15 viviendas por hectárea; 15.01-30% 8 viviendas por hectárea; 30.01-45% 4 viviendas por hectárea; y pendiente mayor a 45% No Urbanizable.

3. Que de conformidad con Juicio de Amparo 558/2006, quedo insubsistente el Decreto por el que se declara área natural protegida, con el carácter de Parque Nacional, la región conocida con el nombre de Cumbres de Monterrey, únicamente para el predio materia de este análisis, por lo que no puede ser aplicable la Zonificación Secundaria del Plan antes citado, que la señala como Área No Urbanizable por Preservación Ecológica. Debido a lo anterior se deberá aplicar lo dispuesto por el artículo 7 BIS del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, que establece: "Cuando por resolución judicial o jurisdiccional de autoridad competente se determine no aplicar la clasificación referida en la fracción I del artículo anterior (Artículo 7 relativo a la utilización del suelo en las áreas no urbanizables, entre ellas por causa de preservación ecológica), los tramites y solicitudes serán resueltos por la Secretaria mediante dictamen técnico, debiéndose tomar en cuenta los usos, densidades y lineamientos urbanísticos señalados para la zona urbana o urbanizable colindante inmediata a los predios o inmuebles de que se trate, ..."

Teniendo en cuenta lo antes descrito, se concluye que al polígono en comento, en la porción ubicada en área No Urbanizable por Preservación Ecológica, se le deberán aplicar los usos, densidades y lineamientos urbanísticos señalados para la zona urbana o urbanizable colindante, siendo en este caso una Zona Habitacional Unifamiliar con densidad tipo Crecimiento Controlado. Lo anterior dando como resultado que a la totalidad del predio materia de análisis le corresponden los mismos usos, densidades y lineamientos urbanísticos, establecidos para la zona urbanizable; siendo estos Habitacional Unifamiliar con una densidad tipo Crecimiento Controlado, con las características descritas en el Considerando 2 del presente escrito.





N° de Oficio: 1507/2015/DIFR/SEDUE

Expediente N° F-023/2015

Asunto: Factibilidad de Fraccionar Y Urbanizar el Suelo

En lo que respecta a las áreas identificadas como No Urbanizables por tener pendientes topográficas mayores al 45%, a solicitud de la parte interesada, podrán ser precisadas mediante los estudios técnicos correspondientes, lo cuales serán dictaminados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología municipal, según dispone el segundo párrafo del artículo 7 BIS del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

En cuanto a los riesgos por volteo identificados, se estará a lo establecido en la Figura 16 del documento del referido Atlas de Riesgos, relativa a los puntos peligrosos para el Municipio de Monterrey para deslizamientos por falla plana o por volteo, que señala: "...Para las zonas de riesgo no mitigable (ZRNM) deberán demostrar mediante los estudios de ingeniería adecuados que pueden mitigarse y estarán sujetos a la aprobación por parte de la autoridad competente."; así como a las medidas de mitigación recomendadas para riesgos geológicos (falla por volteo) señaladas en el Capítulo X. Medidas de Mitigación, del referido documento.

En lo relativo a los peligros o riesgos hidrometeorológicos, de conformidad con la figura 27. Mapa de las planicies de inundación para los cauces de las 130 cuencas analizadas, contenido en el documento del Atlas de Riesgos para el Estado de Nuevo León, se identifica en el límite oriente del polígono en cuestión una zona o planicie de inundación. Para estos casos en el mismo documento se especifica que las corrientes hasta de orden 3 deben resguardarse como zonas de riesgo no mitigable, sin embargo también señala que las planicies de inundación de susceptibilidad muy alta se clasifican como de riesgo muy alto no mitigable, a menos que los estudios puntuales determinen que los riesgos identificados pueden ser mitigados; así mismo en el cuadro Simbología Temática de la citada gráfica 27, se establece: "los escurrimientos de orden 1, 2 y 3 tendrán un área de amortiguamiento de 10, 15 y 20 mts., respectivamente, medidos a partir de su eje."; por lo tanto para el presente caso se requiere realizar el estudio hidrológico correspondiente, en donde se determine el tipo de corriente, su área de amortiguamiento y las obras o acciones de mitigación requeridas, así como observar las Medidas de mitigación recomendadas para los riesgos hidrometeorológicos, establecidas en el Capítulo X. Medidas de Mitigación, del documento del Atlas de Riesgos para el Estado de Nuevo León...."

- VII. Que al presente expediente se acompaña copia de recibo oficial N° 3170000022007, de fecha 27-veintisiete de mayo del 2015-dos mil quince, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey, por la cantidad de **\$8,236.75 (OCHO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS 75/100 M.N.)**; por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis fracción V inciso a) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos a este trámite.
- VIII. Por lo anterior además de que se podrán satisfacer las previsiones que sobre zonificación, vialidad, servicios públicos, áreas destinadas para funciones públicas y de lotificación, previstas en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, resulta procedente resolver al interesado, que es **FACTIBLE** desarrollar un fraccionamiento de tipo habitacional de Urbanización Inmediata, para las superficies con pendientes menores al 45% y las áreas fuera de las superficies identificadas en el Atlas de Riesgo, del Área Metropolitana de Monterrey, señaladas como riesgo por deslizamiento por falla plana o por volteo, así como peligros o riesgos Hidrometeorológicos.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1 Fracción V, 3, 5 Fracción I, XXXII y LX, 6 fracción IV, 10 fracciones XIII y XXV, 11, 121 Fracción I, 123 Fracción I inciso a), 142 Fracción I al IV, 158 Fracciones IV, VII y VIII, 159 fracciones I al XIII, 160, 166, 167, 168, 191 párrafos primero, segundo y



tercero Fracción I, 192 fracciones I al IV, 196 fracción I, 197 fracción I, 198, 199 fracciones I al XIV incluyendo el último párrafo, 201 fracción I, 202 fracciones I al V, 204 fracciones I al IV y VIII al XI, 205 fracciones I al X, 206 fracciones I al VI, 207, 242 fracciones I al X, 243 fracción I, 244 fracción I, 245, 246, 247 fracciones I al VI, 271 fracción I, 276 fracciones I al III, y demás relativos aplicables a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículos 1, 2, 3 fracción II, 140, 141 fracción I, 142, y 143 fracciones I al VIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y de conformidad con lo establecido por los artículos 70 y 74 de la Ley Orgánica del Gobierno Municipal Monterrey, Artículos 12 Fracción III y 15 Fracción I inciso D "De Planeación y Administración", del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León; la suscrita Secretario de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, Nuevo León;

### ACUERDA

**PRIMERO:** Se resuelve al C. **Paul Schwarz García**, que es **Factible** Fraccionar y Urbanizar el Suelo para desarrollar el fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, relativo a la superficie de 151,991.88 metros cuadrados, y que cumplan con la previsión de tener pendientes menores de 45% y las áreas fuera de las superficies identificadas en el Atlas de Riesgo, del Área Metropolitana de Monterrey, señaladas como riesgo por deslizamiento por falla plana o por volteo, así como peligros o riesgos Hidrometeorológicos; es decir, las áreas contenidas en el Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León no se autorizan, sin embargo podrán ser sometidas en nuevo ingreso atendiendo lo dispuesto por el artículo 166 y demás relativos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; superficie que se desprende de un polígono de mayor extensión de 212, 991.88 metros cuadrados, del predio identificado bajo el número de expediente catastral **52-006-646**, ubicado colindante al Camino al Rancho La Bola, Distrito Urbano Valle Alto-El Diente, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey, N. L., y que se encuentra señalado en el plano identificado como Anexo 1, en el que se indica de manera ilustrativa la superficie autorizada, plano que forma parte integral de la presente resolución, aclarándose que dicha superficie se encuentra excluida por virtud del Atlas de Riesgo se identificará con exactitud en el momento que el promovente presente trámite diverso en la Etapa de Factibilidad y Lineamientos que al efecto solicite de esa superficie y que le será aplicable lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**SEGUNDO:** El interesado podrá solicitar le sean señalados los Lineamientos Generales de Diseño Urbano para elaborar el proyecto urbanístico, de conformidad con lo establecido en el artículo 248 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, entre los cuales se señalarán la superficie máxima del suelo factible de urbanizar; los alineamientos viales y derechos de vía; los derechos de vía de infraestructura; la superficie de cesión de suelo para destinos y criterios de localización del mismo; los usos del suelo predominantes y compatibles e **indicaciones sobre su zonificación, incluyendo la densidad permitida en los usos habitacionales;** las superficies y dimensiones mínimas de lotes por usos; los criterios de arborización de áreas públicas; características de las edificaciones a realizar; las áreas de restricción para las construcciones en las zonas donde estén detectadas fallas geológicas, entre otros, de conformidad con lo establecido en el artículo 271 fracción II del citado ordenamiento legal, excluyendo las superficies señaladas en el Acuerdo Primero del presente, consistentes en las que tengan pendientes mayores al 45% y las que estén identificadas en el Atlas de Riesgo, del Área Metropolitana de Monterrey, señaladas como riesgo por deslizamiento por falla plana o por volteo, así como peligros o riesgos Hidrometeorológicos.





N° de Oficio: 1507/2015/DIFR/SEDUE  
Expediente N° F-023/2015

Asunto: Factibilidad de Fraccionar Y Urbanizar el Suelo

**TERCERO:** Deberá observar lo señalado en el artículo 196 fracción I de la Ley de Desarrollo del Estado de Nuevo León que señala que las acciones de crecimiento que se pretendan llevar a cabo en terrenos con pendiente natural, se sujetaran a las siguientes disposiciones:

- I. En terrenos con pendiente natural mayor al 45%-cuarenta y cinco queda prohibido el desarrollo de cualquier acción urbana.

**CUARTO:** En la Etapa de Lineamientos Generales de Diseño Urbano deberá presentar Estudio de Pendientes, indicando las pendientes del predio definidos en cuadrantes de 10 x 10 coloreado de tal manera que se diferencien los siguientes rangos de pendientes: del 0 al 15% en color amarillo; del 15 al 30% en color naranja; 30 al 45% en color café y mayores al 45% en color rojo, señalando los escurrimientos o cañadas, indicando la superficie del predio que corresponde a cada uno de los rangos mencionados, firmado y avalado por el perito responsable, de acuerdo al artículo 144 Fracción VII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; así mismo deberá presentar la delimitación de la superficie identificada en el Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, del Área Metropolitana de Monterrey, como Riesgo por Deslizamiento por falla plana o por Volteo, así como Peligros o Riesgos Hidrometeorológicos.

**QUINTO:** Deberá acreditar el acceso a su desarrollo por una vialidad pública, además deberá presentar en la etapa de Proyecto Urbanístico el Estudio Impacto Vial del proyecto, que además de contener la información indicada en el artículo 187 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, deberá contemplar las alternativas de solución vial del flujo vehicular que arrojará su desarrollo por las vialidades existentes, tomando en cuenta la sección vial existente, lo anterior de conformidad con el diverso numeral 249 del Ordenamiento Legal invocado.

**SEXTO:** De acuerdo al Artículo 276 fracción I al III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. "I. En fraccionamientos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y proyecto urbanístico, tendrán en su conjunto una vigencia que no deberá exceder del término de tres años y que se empezaran a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de factibilidad de urbanización. Las del plano de rasantes y proyecto ejecutivo, tendrán una vigencia adicional a la anterior de dos años cada una, computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización respectivo. En el caso del proyecto ejecutivo el fraccionador tendrá derecho a solicitar una prórroga hasta por dos años; II: Tratándose de fraccionamientos que por sus características deban desarrollarse en varias etapas o sectores: a) Se tramitara para todo el fraccionamiento la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico, debiéndose señalar en este último las etapas o sectores en que habrá de desarrollarse. Estas autorizaciones en su conjunto tendrán una vigencia que no deberá exceder del término de tres años y que se empezara a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización de la factibilidad de urbanización. Las tres autorizaciones referidas en el párrafo anterior, continuaran vigentes durante el desarrollo de cada una de las etapas o sectores, siempre que estas se realicen de manera continua, debiéndose observar lo dispuesto en el inciso c) de esta fracción. b) Las autorizaciones del plano de rasantes, proyecto ejecutivo y la prórroga e este por dos años, de ser esta necesaria, se solicitaran de manera sucesivo y por cada una de las etapas o sectores a desarrollar, y conservaran su vigencia siempre y cuando no transcurran más de dos años sin que el interesado lleve a cabo el procedimiento subsecuente para la autorización del acto definitivo, y, c) En caso de que una nueva legislación modifique las normas técnicas autorizadas, los proyectos urbanísticos y en consecuencia las rasantes, proyecto ejecutivo y ventas de los sectores no iniciados, deberán ser adecuadas a las nuevas disposiciones". Fracción III: " En los fraccionamientos señalados en las fracciones I y II de este artículo: a)

Palacio Municipal de Monterrey  
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

www.monterrey.gob.mx alcaldesa@monterrey.gob.mx



La solicitud de aprobación de cada una de las autorizaciones de desarrollo urbano, deberá llevarse a cabo durante la vigencia de la autorización de la etapa inmediata anterior respectiva exigida para el otorgamiento de la misma; y b) Las vigencias de las autorizaciones incluyen las modificaciones a que se refiere el artículo 255 de esta Ley"

**SÉPTIMO:** De acuerdo al Artículo 245 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y **bajo protesta de decir verdad**, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten. Los acuerdos y resoluciones de la Autoridad administrativa no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros; así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente.

**OCTAVO:** Se hace del conocimiento del interesado que deberá respetar los términos y disposiciones legales que decreta esta Autoridad de acuerdo a lo establecido en el artículo 271 fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y que de incurrir en una o varias de las conductas violatorias o infracciones señaladas en las Fracciones I al XIII del Artículo 341 del mencionado Ordenamiento Jurídico, se le aplicaran las sanciones correspondientes establecidas en el numeral 342 Fracciones I incisos a) y b); II incisos b), f), g), h), n); III inciso c) de la citada Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**NOVENO:** Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría. De compromiso con lo dispuesto por el artículo 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. Así lo acuerda y firma la C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N.L.-----

**LIC. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ CASTRO**  
**LA C. SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**



**ARQ. ADRIANA MORENO REYNA**  
**C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS**  
**Y REGULARIZACIONES**

BLSC/TVNB/bash/AMR/vcg/jerh

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Paul Schwarz Garcia siendo las 12:15 horas del día 29 del mes de 05 del año 2015-dos mil quince.

EL C. NOTIFICADOR LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA  
FIRMA \_\_\_\_\_ FIRMA \_\_\_\_\_

NOMBRE Julio E. Reyes NOMBRE Paul Schwarz Gc





N° de Oficio: 1507/2015/DIFR/SEDUE

Expediente N° F-023/2015

Asunto: Factibilidad de Fraccionar Y Urbanizar el Suelo

### Anexo 1. Áreas de riesgo (Imagen del Atlas de Riesgos para el Estado de Nuevo León).

El presente Anexo 1 forma parte integral de la Resolución emitida contenida en el oficio N° 1507/2015/DIFR/SEDUE, bajo el expediente administrativo N° F-023/2015.

