



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY PRESENTE.-

Los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Nomenclatura del Ayuntamiento de Monterrey, con fundamento en lo establecido por los artículos 56, 58, fracción XIII, incisos c) y g), 61 y 62 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, presentamos ante este Órgano Colegiado Dictamen respecto al **CUMPLIMIENTO DE SENTENCIA DICTADA DENTRO DEL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO 4/2013**, bajo los siguientes:

ANTECEDENTES

I. Mediante escrito presentado ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en fecha 28 de febrero de 2012, la C. Rina Arely Ramos Vázquez promovió una denuncia pública en contra de: la autorización otorgada bajo el expediente administrativo número 276/2003, oficio número DFR0641/2004 y el dictamen aprobado por el Ayuntamiento de Monterrey, en fecha 8 de septiembre del 2004, ratificando la promovente dicho escrito, mediante comparecencia ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en fecha 6 de marzo de 2012.

II. Mediante oficio 556/2012-SEDUE de fecha 20 de marzo de 2012, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología admitió la denuncia pública referida en el antecedente inmediato anterior, procediendo a desahogar las pruebas ofrecidas y los alegatos de intención de las partes denunciante y denunciada, la C. Rina Arely Ramos Vázquez y Falcón Desarrolladores Inmobiliarios, S.A. de C.V., respectivamente.

III. Mediante oficio SEDUE 1720/2012-, con relación al expediente administrativo Q-231-2012, de fecha 11 de octubre de 2012, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología emitió resolución administrativa, en la cual se resolvió lo siguiente:

“PRIMERO. Por las razones y fundamentos legales anteriormente precisados en el considerando segundo, no ha procedido la denuncia pública presentada por la C. Rina Arely Ramos Vázquez, en el sentido de que sean revocadas las autorizaciones otorgadas al Fraccionamiento Aurea, por las razones precisadas en el considerando segundo de esta determinación”.

IV. Mediante sentencia definitiva emitida por la Segunda Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, dictada dentro del Juicio Contencioso Administrativo 04/2013, promovido por la C. Rina Arely Ramos Vázquez, se resolvió lo siguiente:

“PRIMERO: Se declara la ilegalidad y por consiguiente, la nulidad del acto impugnado consistente en la resolución administrativa de fecha 11 de Octubre del 2012, emitida dentro del expediente administrativo número Q-231-2012, para el efecto de que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del citado municipio, remita la denuncia planteada al Republicano Ayuntamiento, a fin de que, en conjunto con aquella, previo desahogo de nueva cuenta del procedimiento, den una respuesta completa y congruente a la petición



planteada, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1º y 17 de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, 44 fracción II y, 88 fracción III de la *Ley de Justicia Administrativa del Estado y Municipios de Nuevo León...*”

V. En fecha 9 de septiembre de 2015, se recibió en la Dirección Jurídica de la Secretaría del Ayuntamiento el oficio por el que se notifica la resolución de fecha 7 de septiembre del año en curso, dictada por la Lic. Aurora Gámez Cantú, Magistrada de la Segunda Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, en la que, en virtud de la solicitud de la C. Rina Arely Ramos Vázquez, parte actora del Juicio Contencioso Administrativo 4/2013, se requiere a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para que dentro del término de 15 días hábiles dé cumplimiento a lo ordenado en la sentencia definitiva de fecha 18 de octubre del 2013, toda vez que mediante sentencia interlocutoria de fecha 30 de septiembre de 2014, emitida por la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa, se confirmó dicha resolución.

VI. En fecha 1 de octubre de 2015, mediante oficio núm. 1366/2015 SEDUE dentro del Expediente Administrativo Núm. Q-231-2012, la Lic. Erika Moncayo Santacruz, Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, hizo llegar oficio dirigido al Ayuntamiento de Monterrey, en el que, en cumplimiento al auto señalado en el Antecedente inmediato anterior, remite la denuncia planteada por la actora con el fin de que este Ayuntamiento, en conjunto con la Secretaría de Desarrollo Urbano, y previo desahogo de nueva cuenta del procedimiento, emita una respuesta completa y congruente a la petición planteada, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1º y 17º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 44, fracción II, y 88, fracción III, de la Ley de Justicia Administrativa del Estado y Municipios de Nuevo León.

VII. En Sesión Ordinaria de fecha 9 de octubre de 2015, el Ayuntamiento de Monterrey, en cumplimiento a la sentencia mencionada en el Antecedente IV, aprobó el siguiente acuerdo:

“**PRIMERO.** En cumplimiento de la sentencia definitiva de fecha 18 de octubre del 2013 dictada por el Lic. Alberto Ortega Peza, Magistrado de la Segunda Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, en el Juicio Contencioso Administrativo 04/2013, se turna a la Comisión de Desarrollo Urbano de este Ayuntamiento el oficio 1366/2015 SEDUE, signado por la Lic. Erika Moncayo Santacruz, y el expediente que le acompaña que contiene la denuncia presentada por la C. Rina Arely Ramos Vázquez, a fin de que, en forma conjunta con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, proponga a este Ayuntamiento una respuesta completa y congruente a la petición planteada por la promovente”.

VIII. En sesión ordinaria de fecha 24 de noviembre de 2015, el Ayuntamiento de Monterrey aprobó la reforma del artículo 58 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, autorizando una variación en las denominaciones de las comisiones señaladas en el artículo 40 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, reforma que fue publicada en el *Periódico Oficial del Estado* número 149, de fecha 25 de noviembre de 2015, procediendo posteriormente a aprobar la integración de las Comisiones del Ayuntamiento en sesión extraordinaria de fecha 25 de noviembre de 2015.

Por lo anterior, con el objetivo de dar cumplimiento a la sentencia referida en el Antecedente IV, se brinda, por conducto del presente Dictamen, propuesta de respuesta completa y congruente a la



denuncia promovida por la C. Rina Arely Ramos Vázquez en fecha 28 de febrero de 2012 ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, atendiendo a los siguientes:

CONSIDERANDOS

PRIMERO. Que esta Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Nomenclatura cuenta con facultades para presentar ante este Ayuntamiento propuesta de respuesta completa y congruente a la denuncia promovida por la C. Rina Arely Ramos Vázquez en fecha 28 de febrero de 2012 ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 47, 56, 58, fracción XIII, incisos c) y g), 61 y 62 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León; así como en el acuerdo del Ayuntamiento de fecha 9 de octubre de 2015, mencionado en el Antecedente VII.

SEGUNDO. Que en atención a la fecha de presentación de la denuncia pública, así como a lo dispuesto por el artículo cuarto transitorio de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, que a la letra dice: “Los actos jurídicos municipales, los trámites y los recursos administrativos contra actos o resoluciones ante las autoridades municipales que se hayan interpuesto antes de entrar en vigor esta Ley, se substanciarán y resolverán conforme a las reglas de la Ley que se abroga”, refiriéndose con esto último a la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León, la respuesta a la petición planteada en la denuncia descrita en el Antecedente I, es competencia de este Ayuntamiento, en virtud de denunciarse un acto emitido por el propio Órgano Colegiado, y no ser delegado por la legislación orgánica o reglamentaria a diversa unidad administrativa, por lo que esta resolución, contenida en el presente Dictamen, tiene su fundamento en los artículos 115, fracciones I, párrafo primero y V, incisos d) y e), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 10, 26, párrafos primero y último, 27, fracción II, 29, fracciones V y VI, 70, 74, 75 y 80 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; 8, fracción II, inciso A), 12, fracción III, 15, fracciones II, inciso H) y V, inciso D), del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey; 3, 15, fracción X, 47, 56, 58, fracción XIII, incisos c) y g), y último párrafo, 61 y 62 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León; 10, 381 y 382 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

TERCERO. Que el artículo 94 de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado y Municipios de Nuevo León establece que cuando haya causado ejecutoria una sentencia en que se haya declarado la nulidad, el Magistrado de la Sala Ordinaria lo comunicará por oficio y sin demora a la autoridad para su debido cumplimiento, previniéndolas para que informen dentro del término de quince días sobre el cumplimiento de la sentencia respectiva, caso contrario la autoridad estará sujeta a lo dispuesto por el artículo 96 del ordenamiento legal citado.

CUARTO. Que mediante oficio DFR0641/2004, de fecha 29 de septiembre de 2004, dictado dentro del expediente 276/2003, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en cumplimiento al dictamen presentado por la Comisión de Desarrollo Urbano a los Integrantes del Ayuntamiento de Monterrey, relativo a la solicitud de lineamientos generales de diseño urbano para desarrollar un fraccionamiento habitacional unifamiliar y multifamiliar de urbanización inmediata para un predio de 120,819.00 metros cuadrados y aprobado por el Ayuntamiento en Sesión Ordinaria celebrada el día 8 de septiembre de 2004, notificó de la autorización de los lineamientos generales de diseño urbano, para desarrollar el fraccionamiento antes mencionado.



De acuerdo al dictamen aprobado por el Ayuntamiento, se establecieron los siguientes lineamientos:

Densidad: se determina una densidad en base a las pendientes promedio del predio a desarrollar, calculada de la siguiente manera: para predios con pendiente promedio del 15%, la densidad será de 15 unidades de vivienda por hectárea; para predios con pendiente promedio mayor del 15% y hasta del 30%, la densidad será de 8 unidades de vivienda por hectárea; y para predios con pendiente promedio mayor del 30% y hasta del 45%, la densidad será de 4 unidades de vivienda por hectárea; los terrenos con pendientes mayores del 45% no se consideran aptos para uso urbano.

- 1) Se deberá de respetar en todo momento el límite máximo de viviendas permitidas en este predio, que de acuerdo al plano de pendientes presentado por el interesado e identificado como Plano A-2, se describe el siguiente cuadro de áreas:

Pendientes	Metros cuadrados	Nº. de Viviendas por hectárea	Nº. de viviendas
Hasta del 15%	29,894.4625	15	44.84 (45)
Del 15% al 30%	49,216.6805	8	39.37 (39)
Del 30% al 45%	26,799.4961	4	10.71 (11)
Mayor al 45%	14,908.3609	0	00

QUINTO. Que para efecto de dar respuesta a la denuncia pública, se efectúa una síntesis de los argumentos que presenta la parte denunciante:

- La falta de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2002-2020, vigente al autorizarse los lineamientos.
- La autorización denunciada fue calculada con base en la información vertida en el plano de levantamiento topográfico identificado como "proyecto preliminar", plano A-02, presentado dentro de dicho trámite, el cual tiene discrepancias con un documento elaborado por diverso profesional, por lo que estima que al comprobarse una discrepancia de las pendientes establecidas en el levantamiento topográfico presentado para obtener la autorización, y el aportado por la denunciada, la autorización debe de ser revocada.

SEXTO. Que la empresa denominada Falcón Desarrolladores Inmobiliario, S.A. de C.V., en su carácter de denunciada, por conducto de su representante legal señaló, dentro de su contestación a la denuncia pública, lo siguiente:

- Es improcedente la pretensión que deduce la parte actora, en virtud de que la autorización se encuentra debidamente fundada y motivada.
- Es improcedente la denuncia, en virtud de ser un acto consentido al no haberse promovido el juicio de nulidad ante el Tribunal Contencioso Administrativo, o el Juicio de Amparo.
- No se acredita el interés jurídico de la denunciante, al no justificarse la afectación.
- El peritaje se trata de una apreciación parcial de un profesionista contratado por la parte actora, el cual no fue ofrecido por su representada, ni se señaló fecha y hora precisa para desahogarla.



SÉPTIMO. Que en virtud del estudio de los hechos denunciados, resulta improcedente la denuncia presentada por la parte denunciante, en base a los siguientes motivos:

1.- En primer aspecto, la manifestación relativa a que no fue aplicado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2002-2020, vigente al momento de autorizarse los lineamientos generales de diseño urbano para desarrollar un fraccionamiento habitacional unifamiliar y multifamiliar de urbanización inmediata, para un predio de 120,819.00 metros cuadrados y aprobado por el Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 8 de septiembre de 2004.

Como antecedente, el Ayuntamiento del Municipio de Monterrey, en sesión ordinaria de fecha 15 de mayo de 2003, aprobó la Factibilidad de Uso de Suelo para el desarrollo de un fraccionamiento habitacional y multifamiliar, durante la vigencia del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, aprobado en noviembre de 1999.

Sobre tal aspecto, es importante resaltar que si bien es cierto, al momento de expedirse la autorización mencionada el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2002-2020 se encontraba vigente, debido a que fue debidamente publicado en el Periódico Oficial del Estado el 03 de febrero de 2003, también es cierto que dicho Plan contenía los siguientes artículos transitorios:

PRIMERO.- El Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2002-2020, entrará en vigor a los 15 quince días hábiles siguientes a su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO.- Se derogan las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, publicadas en el Periódico Oficial del Estado número 155 de fecha 27-veintisiete de diciembre de 1999-mil novecientos noventa y nueve, las publicadas en el Periódico Oficial del Estado número 126 de fecha 20-veinte de octubre de 2000-dos mil, y las publicadas mediante el Periódico Oficial del Estado número 125 de fecha 26-veintiséis de septiembre de 2001-dos mil uno, relativas al Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco Monterrey 2002-2020, que entra en vigor mediante la presente publicación.

TERCERO.- Los trámites urbanísticos y los recursos administrativos que se encuentren en proceso al entrar en vigor las modificaciones al presente Plan, continuarán gestionándose hasta su conclusión en los términos de las disposiciones derogadas del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey.

Como se observa, el artículo tercero transitorio de dicho Plan establece que los trámites urbanísticos que se encuentren en proceso al entrar en vigor las modificaciones al citado Plan, continuarán gestionándose hasta su conclusión en los términos de las disposiciones derogadas del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey.

Ahora bien, el acta de sesión relativa a la autorización de la factibilidad de dicho fraccionamiento, señala la existencia de una solicitud de fecha 7 de enero de 2003, con lo cual es posible advertir que la misma fue expedida con base en el artículo tercero transitorio, citado en el párrafo anterior.



Gobierno Municipal
2015-2018

A continuación se inserta la versión digitalizada de dicha acta:

Asunto:	Factibilidad de Urbanización de Uso de Suelo
Fecha De Ingreso:	7 de enero del 2003
Tipo De Fraccionamiento:	Habitacional unifamiliar y multifamiliar (2 ó más viviendas en un lote de Urbanización Inmediata 9/2003
No. de expediente:	C.C. Cesareo y Genovevo Pérez Rodríguez
Propietario(s):	Ubicado colindante al sur-este del camino al Diente y noreste del antiguo camino a Villa de Santiago, en la zona denominada el Huajuco, en el Municipio de Monterrey, N.L.
Expediente catastral:	51-004-021
Superficie Neta Solicitada:	121,030.857 metros cuadrados

Con lo cual se confirma que la siguiente etapa del fraccionamiento fue emitida de conformidad con lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano vigente al momento de su solicitud, lo cual acredita su legalidad, teniendo como consecuencia que el argumento presentado por la parte denunciante se encuentre infundado y por ende resulte improcedente.

2.- El segundo planteamiento efectuado por la denunciante manifiesta que la autorización denunciada fue calculada en base a la información vertida en el plano de levantamiento topográfico identificado como "proyecto preliminar", plano A-02, presentado dentro de dicho trámite, el cual tiene discrepancias con un documento elaborado por diverso profesional. Estima que al comprobarse una discrepancia de las pendientes establecidas en el levantamiento topográfico presentado para obtener la autorización, y el aportado por la denunciada, la autorización debe de ser revocada.

Respecto a dicho argumento, no resulta jurídicamente factible otorgarle un valor probatorio a dicha documental a manera de prueba pericial, en virtud de existir una evidente deficiencia en su presentación, lo anterior con base en los siguientes argumentos:

La carga de la prueba, por regla general, corresponde a quien afirma los hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos, apreciándose como regla general, la consistente en que si una parte produce una afirmación acerca de determinado hecho y su contraria lo niega, la carga de la prueba incumbe a la primera (*affirmanti incumbit probatio*).

La prueba pericial consiste en el examen de personas, hechos u objetos, realizado por un experto en la ciencia, técnica o arte de que se trate, con el objeto de ilustrar al juzgador que conozca de una causa de trabajo, sobre cuestiones que por su naturaleza requieran de conocimientos especializados que sean del dominio cultural de tales expertos, cuya opinión resulte necesaria en la resolución de la controversia jurídica de que se trate. Se puede decir que el peritaje es un medio de prueba en virtud del cual una persona competente, atraída al proceso, lleva a cabo una investigación respecto de alguna materia o asunto que forme parte de un juicio, a efecto de que el tribunal se encuentre en posibilidad de resolver respecto de los propósitos perseguidos por las partes en conflicto, cuando carezca de elementos propios para hacer una justa evaluación de los hechos; siendo así, la prueba pericial es un auxiliar eficaz para el juzgador, quien por razones lógicas no puede alcanzar todos los campos del conocimiento artístico, técnico o científico.

Dictamen respecto al Cumplimiento de Sentencia dictada dentro del Juicio Contencioso Administrativo 4/2013.



La prueba pericial es el prototipo de medio de prueba, porque por regla general sólo puede tener vida con plenos efectos jurídicos si existe un proceso. En tal caso, para afirmar la existencia de la prueba pericial, ésta debe seguir las formas que la propia ley impone a las partes, pues se trata de un medio de prueba en el que ambas partes están en posibilidad de interrogar a los especialistas sobre los precisos temas que han surgido en el proceso mismo, a partir de la demanda y de la contestación de la demanda, de lo que ha trascendido al juicio y es materia del litigio.

En ese sentido, para hablar de la prueba pericial propiamente dicha, como medio de prueba, necesariamente han de observarse las formas previstas en la ley para su ofrecimiento y desahogo.

Resulta aplicable en lo conducente el criterio sustentado por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación:

DICTAMEN PERICIAL EXTRAJUDICIAL. SU VALORACIÓN COMO PRUEBA DOCUMENTAL NO TRANSGREDE A LOS ARTÍCULOS 14 Y 17 CONSTITUCIONALES POR DENEGACIÓN DE JUSTICIA.

El peritaje realizado por uno o varios especialistas de manera extrajudicial constituye una fuente de prueba; así, cuando tal dictamen llega al juicio como medio de prueba documental, por así haberlo ofrecido el interesado y haberse admitido en esos términos por el juzgador, no resulta válido pretender darle el tratamiento y el valor de una prueba pericial, esto, pues el artículo 402 es claro en prever que son los medios de prueba aportados y admitidos, los que habrá de valorar el juzgador en su conjunto, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia. Para llegar a esa conclusión, debe precisarse que la prueba pericial es el prototipo de medio de prueba, porque por regla general, sólo puede tener vida con plenos efectos jurídicos si existe un proceso; así, para afirmar la existencia de la prueba pericial, ésta debe seguir las formas que la propia ley impone a las partes, pues se trata de un medio de prueba en el que ambas partes están en posibilidad de interrogar a los especialistas sobre los temas que han surgido en el proceso mismo, a partir de la demanda y de su contestación de lo que ha trascendido al juicio y es materia del litigio. En ese sentido, para hablar de la prueba pericial propiamente dicha, como medio de prueba, necesariamente han de observarse las formas previstas en la ley para su ofrecimiento y desahogo; puede ocurrir, en cambio, que la fuente de la prueba sea el peritaje realizado por uno o varios especialistas extrajudicialmente, pero que al juicio llegue como medio de prueba documental, en cuyo caso el órgano jurisdiccional habrá de valorarlo como una prueba documental, sin que tal circunstancia implique vulneración a los artículos 14 y 17 constitucionales por denegación de justicia, pues es evidente que en uno y otro caso, es decir, sea que se trate de un dictamen pericial llegado al juicio en forma de documento o que se trate de una prueba pericial que en su desahogo siga la reglamentación prevista en la ley, las partes han de tener la intervención que la ley les permite y, en su valoración, el juez ha de observar las reglas prescritas en los artículos 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en el sentido de que serán valorados en su conjunto, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, quien deberá exponer cuidadosamente los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión, con las reglas precisas sobre el valor de los documentos, según sean públicos o privados. Época: Décima Época Registro: 2007982 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de



Gobierno Municipal
2015-2018

la Federación Libro 12, Noviembre de 2014, Tomo I Materia(s): Constitucional, Civil
Tesis: 1a. CCCXCVIII/2014 (10a.) Página: 715

Por lo anterior, resulta evidente que existe una deficiencia en la presentación de la prueba ofrecida por la denunciante, por lo cual resulta insuficiente para demostrar las pretensiones de la parte inconforme, es decir, no es el medio de prueba idóneo para la acreditación de un error en las pendientes del inmueble, en virtud de que una constancia documental no tiene el efecto legal probatorio de un dictamen rendido por un perito y por lo tanto, no genera la certeza necesaria para estar en posibilidad de que la autoridad acuerde de conformidad con respecto a las pretensiones vertidas por la denunciante.

Efectuar un análisis diverso al legalmente establecido para los dictámenes periciales, representaría una alteración a las reglas procesales de valoración de pruebas, tal y como lo señala el siguiente criterio:

DICTAMEN PERICIAL OFRECIDO COMO DOCUMENTAL. FORMA DE VALORARSE (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). Si una de las partes en un juicio ofrece como prueba documental un dictamen que se realizó con el propósito de hacer una determinación de los daños realizados en un inmueble, las causas que los originaron y el presupuesto de las reparaciones, aun cuando reúne las partes necesarias de que consta un peritaje, porque se efectuó con el objeto de ilustrar al juzgador sobre un hecho cuya existencia no puede ser demostrada ni apreciada sino por medio de conocimientos científicos, al haberse realizado extrajudicialmente adquiere el carácter de una documental privada, ya que la única forma que puede revestir la prueba pericial en nuestro sistema procesal, de acuerdo con el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de México, es la denominada judicial, puesto que el artículo 333 del referido código establece que "La parte que desee rendir prueba pericial, deberá promoverla dentro de las primeras cuarenta y ocho horas del primer periodo de la dilación probatoria, por medio de un escrito en que formulará las preguntas o precisará los puntos sobre que debe versar; hará la designación del perito de su parte, y propondrá un tercero para el caso de desacuerdo ...", en tal virtud, si se ofreció un peritaje como documental privada y como tal fue admitida, es evidente que con ese carácter debió valorarse y al no hacerlo así, la autoridad responsable alteró las reglas procesales de valoración de pruebas. **SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEGUNDO CIRCUITO.** Época: Novena Época Registro: 197445 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo VI, Noviembre de 1997 Materia(s): Civil Tesis: II.2o.C.77 C Página: 482

Por otro lado, al presentarse dicha prueba como documental, la misma no crea convicción a esta autoridad, en virtud de que representan simples manifestaciones vertidas por un profesionista..

Así mismo, dicha prueba no se encuentra suscrita por un perito oficial, validado por el Tribunal Superior de Justicia del Estado de Nuevo León, que permita acreditar que sea la persona idónea para realizar la misma, redundando de forma directa en la calidad y alcance probatorio del contenido y conclusiones del dictamen.

Resulta aplicable, en lo conducente, el siguiente criterio emitido por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación:

Dictamen respecto al Cumplimiento de Sentencia dictada dentro del Juicio Contencioso Administrativo 4/2013.



PRUEBA PERICIAL. EL REGISTRO OFICIAL DE LOS PERITOS CONSTITUYE UNA GUÍA INDISPENSABLE PARA QUE LA AUTORIDAD ELIJA AL ESPECIALISTA IDÓNEO PARA RENDIR UN DICTAMEN.

Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido que el objeto de la prueba pericial es el auxilio en la administración de justicia y consiste en que un experto en determinada ciencia, técnica o arte, aporte al juzgador conocimientos propios en la materia de la que es experto, y de los que el juzgador carece, porque escapan al cúmulo de conocimientos que posee una persona de nivel cultural promedio, mismos que además, resultan esenciales para resolver determinada controversia. De lo anterior se colige que el perito deberá encontrarse acreditado ante las autoridades correspondientes, precisamente con la calidad de experto en determinado ámbito cognoscitivo. Así, el registro que de los peritos realizan las autoridades, no es solamente una sistematización de nombres y ocupaciones, sino que constituye una guía indispensable para que se elija a la persona idónea para realizar cierto peritaje, lo cual redundará de forma directa en la calidad y alcance probatorio del contenido y conclusiones del dictamen. Por tanto, cuando en algún aspecto se requiera la intervención de un perito, a efecto de que la autoridad se allegue de los conocimientos necesarios para la resolución del asunto, es un requisito fundamental que la persona elegida para auxiliar a la autoridad goce del perfil adecuado para llevar a cabo tal actividad, pues ello se reflejará en el dictamen que habrá de rendir. Por tal razón, dicha experticia se verifica a partir del registro o listado de peritos correspondiente, el cual funge como el soporte documental idóneo para la elección del especialista que habrá de intervenir en el procedimiento. Época: Décima Época Registro: 2004758 Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Libro XXV, Octubre de 2013, Tomo 2 Materia(s): Penal Tesis: 1a. CCXCIII/2013 (10a.) Página: 1059

Aunado a lo anterior, las manifestaciones realizadas por el profesionista, no reflejan una acción efectuada en forma física dentro del inmueble, y si bien es cierto se manifiesta que se llevó a cabo un levantamiento parcial, con instrumentos técnicos, no se desprende que el profesionista haya tenido acceso al inmueble, por parte del propietario del mismo, a fin de acceder a efectuar el levantamiento completo del predio, que permitiera obtener con certeza cada una de las pendientes a que hace referencia, pues en tal caso la parcialidad de la que se habla nos lleva a determinar que el criterio del citado profesionista pudo verse afectado al no realizar el levantamiento topográfico mediante una inspección física y completa.

Contrario a ello, el documento señala que el profesionista efectuó su análisis topográfico, de acuerdo a los documentos que le fueron proporcionados; sin embargo, en el caso de las pruebas periciales precisamente el criterio de quien la rinde debe robustecerse y formarse, mediante el desahogo del procedimiento científico que debe llevarse a cabo con respecto al análisis de todos aquellos elementos físicos y no solo documentales que deben servirle a efecto de formar el criterio y entonces tomar la decisión sobre la pericia o arte sobre la cual se dice experto, lo cual evidentemente en el caso en concreto no se cumple,

Sin dejar de mencionar que el día 27 de abril de 2012 se desahogó en el inmueble una inspección, sin que se haya acreditado la presencia de los propietarios del inmueble, en el cual pudieran formular repreguntas al profesional, o haber rendido su propio profesionista. Del acta levantada en tal inspección, se desprende que el profesionista presentado por la parte denunciante efectuó



diversas manifestaciones, sin que las mismas puedan adquirir un valor probatorio, sobre tal aspecto resulta importante señalar el valor probatorio de la prueba documental (acta de inspección), en el siguiente artículo del Código Procesal Civil:

ARTÍCULO 202.- Los documentos públicos hacen prueba plena de los hechos legalmente afirmados por la autoridad de que aquéllos procedan; pero, si en ellos se contienen declaraciones de verdad o manifestaciones de hechos de particulares, los documentos sólo prueban plenamente que, ante la autoridad que los expidió, se hicieron tales declaraciones o manifestaciones; pero no prueban la verdad de lo declarado o manifestado.

Lo cual, igualmente, se encuentra señalado en el siguiente criterio emitido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación:

PRUEBA CON INSTRUMENTOS PÚBLICOS. Los documentos públicos hacen prueba plena de los hechos legalmente afirmados por la autoridad de que aquéllos proceden; pero si en ellos se contienen declaraciones de verdad o manifestaciones de hechos particulares, los documentos sólo prueban plenamente que, ante la autoridad que los expidió, se hicieron tales declaraciones o manifestaciones; pero no prueban la verdad de lo declarado o manifestado. Época: Quinta Época Registro: 341851 Instancia: Tercera Sala Tipo de Tesis: Aislada Fuente: Semanario Judicial de la Federación Tomo CXV Materia(s): Común

De lo anterior, se desprende que las manifestaciones efectuadas por el particular, sólo prueban plenamente que ante la autoridad que los expidió, se hicieron tales declaraciones o manifestaciones, pero no prueban la verdad de lo declarado o manifestado.

Por último, es posible advertir que no se encuentran acreditadas las manifestaciones vertidas por la parte denunciante, considerando que la prueba idónea para acreditarlo, es la prueba pericial, presentándose únicamente una documental privada, y una inspección al predio, lo cual no genera una convicción que permita acreditar el extremo de su acción.

En virtud de los razonamientos precedentes, los agravios expresados encaminados a la revocación de las licencias son inoperantes, dado que a nada práctico conduciría su análisis, toda vez que el análisis de su procedencia ha quedado sin materia, dado que la autoridad ante la cual se presentaron los agravios relativos, carece de facultades para lograr la finalidad de la acción (declaración de falsedad o documentos erróneos).

Resultando improcedente la denuncia pública presentada por la C. Rina Arely Ramos Vázquez, en virtud de no acreditarse, dentro de las pruebas ofrecidas, los hechos denunciados, con base en los motivos y fundamentos legales señalados en el presente Dictamen.

No obstante lo anterior y si bien es cierto la denuncia presentada resulta improcedente, de las manifestaciones vertidas por la denunciante se advierte que en el caso en concreto, pudo haber existido una conducta dolosa del fraccionador a efecto de conseguir las licencias que por este medio se pretendieron controvertir, por lo que no actuar al respecto implicaría darle certeza legal a un acto emitido con dolo al haber sido exhibidas documentales falsas, y a efecto de garantizar la legalidad de todos y cada uno de los actos que sean emitidos por esta Administración Pública



Municipal, se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de esta Municipalidad, para que en términos de lo dispuesto por los artículos 333, 335 y 362 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, lleve a cabo el procedimiento a que se refieren los diversos artículos 336 de la misma Ley en cita y en su caso una vez desahogado el procedimiento, en el caso de que proceda, aplique las sanciones a que se refieren los diversos 344 y 347 de la Ley en trato.

Por lo que en esos términos, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, deberá de aperturar el procedimiento administrativo respectivo, y conforme a las garantías de Audiencia, Seguridad Jurídica y debido proceso, deberá de llevar a cabo cuanta diligencia y citación sea necesaria a efecto de determinar si efectivamente el fraccionador actuó con dolo y falseo los documentos y estudios que sirvieron de base para conceder las licencias emitidas por dicha autoridad, y en su momento emita una resolución debidamente fundada y motivada en la que determine si procede o no la imposición de las sanciones administrativas a que se refiere la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, aplicable a la materia y para que a su vez una vez tomada la determinación, se le comunique al Pleno del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Nomenclatura del Ayuntamiento consideramos adecuada, completa y congruente la propuesta de respuesta a la denuncia promovida por la C. Rina Arely Ramos Vázquez en fecha 28 de febrero de 2012, ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, comprendida en el presente Dictamen, misma que fue elaborada conjuntamente por esta Comisión y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por lo que sometemos a consideración de este Órgano Colegiado la aprobación de los siguientes:

ACUERDOS

PRIMERO. De conformidad con los razonamientos vertidos en los Antecedentes y Considerandos del presente Dictamen, desarrollados por la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Nomenclatura en conjunto con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, se determina la improcedencia de la denuncia pública presentada por la C. Rina Arely Ramos Vázquez, en virtud de no acreditarse, dentro de las pruebas ofrecidas, los hechos denunciados, con base en los motivos y fundamentos legales señalados en el presente Dictamen, mismo que se aprueba en su totalidad.

SEGUNDO. Se dejan a salvo los derechos de la parte denunciante, a fin de que esté en posibilidad de presentar nuevamente las acciones legales que estime convenientes.

TERCERO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para que proceda a aperturar el procedimiento administrativo conforme a los parámetros señalados en la parte final del Considerado Séptimo de la presente resolución.

CUARTO. En estricto acatamiento a la sentencia definitiva que por este medio se cumple, se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología a que notifique el presente Dictamen a las partes denunciante y denunciada, y remita inmediatamente al Tribunal de Justicia Administrativa



Gobierno Municipal
2015-2018

del Estado de Nuevo León, las constancias relativas, a fin de informar con respecto al cumplimiento de la sentencia.

QUINTO. Difúndanse los presentes acuerdos en la *Gaceta Municipal* y en el portal de Internet: www.mty.gob.mx.

**ASÍ LO ACUERDAN Y LO FIRMAN LOS INTEGRANTES
DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, OBRAS PÚBLICAS Y NOMENCLATURA**

MONTERREY, NUEVO LEÓN A 09 DE FEBRERO DE 2016

**SÍNDICA SEGUNDA ELISA ESTRADA TREVIÑO
COORDINADORA
RÚBRICA**

**REGIDORA MIROSLAVA SALINAS GARZA
INTEGRANTE
RÚBRICA**

**REGIDOR HORACIO JONATAN TIJERINA HERNÁNDEZ
INTEGRANTE
RÚBRICA**

**SÍNDICO PRIMERO ROQUE YAÑEZ RAMOS
INTEGRANTE
RÚBRICA**

**REGIDORA MARÍA DE LA LUZ ESTRADA GARCÍA
INTEGRANTE
RÚBRICA**