

En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a 04 cuatro de enero del año 2017 dos mil diecisiete. -

**VISTO.-** Para resolver en definitiva los autos que integran el **Recurso de Revisión** promovido por el ciudadano [REDACTED] en contra de la resolución dictada por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de fecha 20 veinte de octubre del año 2016 dos mil dieciséis, dentro del expediente administrativo número [REDACTED], en la cual se autoriza la Licencia de Uso de Suelo para los Giros de Multifamiliar y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, para el predio ubicado en la [REDACTED], el cual cuenta con una superficie de terreno de 1,455.86 metros cuadrados.

### RESULTANDO

**PRIMERO.-** Que por escrito presentado ante esta Dirección Jurídica de la Secretaria del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, en fecha 15 quince de noviembre del año 2016 dos mil dieciséis, el ciudadano [REDACTED], ocurrió a promover por sus propios derechos recurso de revisión, acreditando su personalidad con la escritura pública número 18,663, de fecha 24 veinticuatro de noviembre del año 2005 dos mil cinco, contenida en el libro 218, folio 043579, a la cual se le concede valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por la fracción I del artículo 81 de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado y Municipios de Nuevo León, de aplicación supletoria a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, recurso de revisión el anterior el cual se interpuso en contra de la resolución de fecha 20 veinte de octubre del año 2016 dos mil dieciséis, pronunciada por el Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro del expediente administrativo número [REDACTED], en la cual se autoriza la Licencia de Uso de Suelo para los Giros de Multifamiliar y Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, para el predio ubicado en la [REDACTED].

Expresó los hechos que estimo aplicables al caso en concreto y formuló los agravios que dicen le causan el acto impugnado, los cuales se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen, lo anterior aplicando el principio de economía procesal;

**SEGUNDO.-** Mediante auto de fecha 05 cinco de diciembre del año 2016 dos mil dieciséis, esta Autoridad, admitió a trámite el recurso de revisión en los términos propuestos, de conformidad con lo establecido por el artículo 363 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, ordenando correr traslado a las partes, a fin de que dentro del término legal de 05 cinco días hábiles contados a partir de que surtiera efectos la legal notificación de dicho proveído para efecto de que estos últimos formularan alegatos de su intención, advirtiéndose de autos que tanto la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, así como el ciudadano Horacio Felipe Lozano Tijerina fueron notificados de dicho proveído en fecha 06 seis de diciembre del año 2016 dos mil dieciséis, feneciendo el termino concedido para lo antes descrito en fecha 13 trece de

diciembre del año 2016 dos mil dieciséis, desprendiéndose que las partes no comparecieron ante esta Autoridad, encontrándose en la actualidad fenecido en exceso dicho plazo.

Por lo que al haber sido agotadas las etapas del procedimiento de conformidad con lo dispuesto por el artículo 370 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, ha llegado el momento procesal y oportuno para dictar la resolución, y;

### CONSIDERANDO

**PRIMERO.-** Que el artículo 375 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, establece que las resoluciones que se dicten, deberán ser debidamente fundadas y motivadas, conteniendo la fijación clara y precisa de los puntos controvertidos, así como el examen y valorización de las pruebas, el análisis de los agravios consignados en el recurso, los fundamentos en que se apoye para declarar fundado o infundada la pretensión de reconocer la validez o ilegalidad del acto o resolución impugnado y los puntos resolutive para confirmar o revocar, en su caso para los efectos señalados, los actos o resoluciones recurridos, de acuerdo a lo previsto por el artículo 374 de la Ley en cita el cual señala:

*ARTÍCULO 374.- La autoridad deberá resolver el recurso de revisión en un plazo no mayor de quince días hábiles posteriores al término señalado en el artículo anterior, en cualquiera de los siguientes sentidos:*

*I. Confirmar el acto impugnado;*

*II. Declarar la inexistencia, nulidad o anulabilidad del acto impugnado o revocarlo total o parcialmente; y,*

*III. Modificar el acto impugnado o dictar uno nuevo que lo sustituya, cuando el recurso interpuesto sea total o parcialmente resuelto a favor del recurrente.*

**SEGUNDO.-** Que la competencia de esta autoridad que se representa como Director Jurídico de la Secretaría del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León así como para conocer, tramitar y resolver el presente recurso deviene de lo dispuesto por los artículos 86 y 89 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, artículos 1, 3, 10, 11, 12, 16 fracción I, 24 fracciones IX y XIII del Reglamento de la Administración Pública de Monterrey, y 363 último párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y en el Acuerdo Delegatorio de Facultades otorgado a favor del suscrito Director de la Dirección Jurídica de la Secretaría del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, por el ciudadano licenciado Adrián Emilio de la Garza Santos, Presidente Municipal de Monterrey, publicado en el Periódico Oficial del Estado número 101, de fecha 12 doce de Agosto del año 2016 dos mil dieciséis, en el que se delega la facultad de resolver el Recurso de Revisión previsto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que se presenten en contra de actos de la Administración Pública Municipal, al ciudadano licenciado Héctor Antonio Galván Ancira, Director Jurídico de la Secretaría del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, y demás relativos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado que regulan el presente recurso de revisión que se resuelve;

**TERCERO.-** Que la parte recurrente en su escrito inicial, expreso los agravios que le causan los actos impugnados, los cuales se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen, los cuales serán analizados y tomados en cuenta al momento de resolver la presente controversia;

**CUARTO.-** Que por ser de orden público, y de acuerdo a las técnicas jurídicas procesales es necesario en primer lugar, analizar las causales de improcedencia y sobreseimiento del juicio que hagan valer las partes, así como las diversas que de oficio advierta esta Dirección Jurídica de la Secretaría del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, siendo aplicable en lo conducente el Criterio sustentado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación que se transcribe al texto como sigue:

**Octava Época**

**Registro: 394770**

**Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito**

**Jurisprudencia**

**Fuente: Apéndice de 1995**

**Tomo VI, ParteTCC**

**Materia(s): Común**

**Tesis: 814**

**Página: 553**

**Genealogía:**

*APENDICE '95: TESIS 814 PG. 553*

**IMPROCEDENCIA, CAUSALES DE. EN EL JUICIO DE AMPARO.**

*Las causales de improcedencia del juicio de amparo, por ser de orden público deben estudiarse previamente, lo aleguen o no las partes, cualquiera que sea la instancia.*

*PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.*

*Octava Epoca:*

*Recurso de revisión 827/88. Comisariado Ejidal de Tepatepec, Municipio de Francisco I. Madero, Hidalgo. 8 de febrero de 1989. Unanimidad de votos.*

*Recurso de revisión 7/89. María Antonieta Puertas Ibarra y otra. 23 de febrero de 1989. Unanimidad de votos.*

*Amparo directo 205/89. María Esther Reyes Valdez. 4 de mayo de 1989. Unanimidad de votos.*

*Amparo directo 281/89. Ofelia Serrano de Hernández. 18 de mayo de 1989. Unanimidad de votos.*

*Amparo directo 531/89. Jorge Godínez Márquez. 7 de febrero de 1990. Unanimidad de votos.*

**NOTA:**

*Tesis II.1o.J/5, Gaceta número 41, pág. 81; Semanario Judicial de la Federación, tomo VII-Mayo, pág. 95.*

**QUINTO.-** Al respecto, no existe causal alguna de improcedencia o sobreseimiento invocada por las partes, así como tampoco se advierte de oficio que se actualice una de ellas, por lo que en ese sentido se procede al estudio de la Litis planteada.

De conformidad a lo dispuesto por el artículo 375 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que regula el presente **RECURSO DE REVISION**, en el Municipio de Monterrey, esta autoridad, con las facultades de representación que han sido invocadas, tiene a bien entrar al estudio de la Litis planteada dentro del presente procedimiento a la luz de los agravios expresados por la parte recurrente, señalando lo siguiente:

#### AGRAVIOS:

1.- Se viola en mi perjuicio el contenido de los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en razón de la ilegal interpretación e inexacta aplicación que esa H. Autoridad realiza de los artículos 281, 282 Fracción I y II, 283 Fracciones I, II, III, IV, V, y VI, y 284, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Resulta importante destacar primeramente que en el presente caso, el suscrito compareció voluntariamente ante esa H. Secretaría acreditando que el inmueble de propiedad de mi poderdante identificado con el número de expediente catastral (70) 22-007-003 de la Avenida San Pedro No. 121 Colonia Miravalle, en esta Ciudad cuenta ya con un **DERECHO ADQUIRIDO** derivado lícita y directamente de los Planes de Desarrollo Urbano, y autorizaciones obtenidas al haber sido resueltos e impuestos a través de los siguientes antecedentes de aprobación, los cuales se describen para una mayor ilustración, y comprensión:

1.- Instructivo contenido en el expediente administrativo No. L-026/03, por el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en el acuerdo de fecha veintisiete de enero del año 2003-dos mil tres, autoriza al predio propiedad de mi representada, sito en la avenida SAN PEDRO No. 121 Colonia Miravalle, en esta ciudad, e identificado con el expediente catastral (70) 22-007-003, la Licencia de uso de suelo para multifamiliar, Tiendas de Especialidades, y Oficinas, imponiéndose al predio además de los usos de suelo ya señalados, los siguientes lineamientos urbanísticos: Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) 0.75; Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 3.50; Área Libre de 0.25; y área Libre mínima de 0.125;

2.- Instructivo contenido en el oficio No. 717/2012/SEDUE dictado en el expediente administrativo No S-001/2012, por el cual se autoriza el trece de marzo, por la propia Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, la Fusión en una porción de la siguiente manera: Lote cuatro con superficie de 727.93 metros cuadrados identificado con el expediente catastral (70) 22-007-004 se fusiona al Lote tres con una superficie de 727.93 metros cuadrados bajo el expediente catastral No. (70) 22-007-003, para dar como resultado un Lote de un solo cuerpo, conformado por una superficie de 1,455.86 metros cuadrados, ubicado colindante a la Calzada San Pedro y Calle Río Verde dentro del Fraccionamiento Miravalle, Delegación Poniente, Distrito Urbano San Jerónimo, de esta Ciudad. En este acuerdo, en su resolutivo CUARTO precisó: Continúan vigentes las obligaciones impuestas en todas las autorizaciones otorgadas con anterioridad, en lo que no se oponga a lo aquí resuelto; y,

3.- El oficio No. 1925/2013SEDUE por el cual, en fecha treinta y uno de Julio del año 2013-dos mil trece, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, ratifica y valida a mi representada el derecho adquirido consistente en la Licencia de Uso de Suelo, es decir, que mi representada cuenta a su favor con el uso de suelo para Multifamiliar, Tienda de Especialidades y

Oficinas autorizada en fecha veintisiete de enero del año 2003-dos mil tres, y ratifica y valida los lineamientos urbanísticos impuestos a razón de un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) 0.75; un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 3.50; un Área Libre de 0.25; y un área Libre mínima de 0.125; para una superficie de 727.93 metros cuadrados respecto del predio con expediente catastral (70) 22-007-003, y además valida y reconoce la validez de la fusión decretada dentro del expediente administrativo No S-001/2012, de fecha trece de marzo, por la propia Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

Después de lo anteriormente manifestado, y una vez que mi representada se percató del contenido y alcance de la resolución impugnada, es decir, la resolución de fecha veinte de octubre del año 2016-dos mil dieciséis, pronunciada por la C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, Nuevo León, dentro del expediente administrativo número L-388/2016 por el cual se autoriza el uso de suelo para Multifamiliar, Locales Comerciales y Servicios Agrupados misma que fuera notificada el primero de noviembre del año en curso, causa absoluta sorpresa que sin mediar justificación legal alguna y contra todo derecho, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología impone nuevos lineamientos urbanísticos pasando por alto los derechos adquiridos por mi representada a través de las aprobaciones y antecedentes ya señalados, lo cual causa además sorpresa a mi representada, toda vez que la dependencia tenía pleno conocimiento de tales derechos adquiridos los cuales fueron hechos de su conocimiento, resultando ostensiblemente doloso que la autoridad no los haya invocado ni mencionado en el apartado de antecedentes del acto reclamado, solamente se limita a señalar la aprobación de la fusión, misma que surtió sus efectos legales correspondientes, causando extrañeza del porque la autoridad omite los lineamientos urbanísticos reconocidos bajo la consagración de derechos adquiridos con anterioridad.

Más claro, la resolución impugnada señala indebidamente los siguientes lineamientos urbanísticos:

#### LINEAMIENTOS DE LA RESOLUCION IMPUGNADA:

a).- Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) 0.80; Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 2.50; Área Libre de 0.20; y CAV de 0.10;

#### LINEAMIENTOS DE LA RESOLUCIÓN DE ANTECEDENTE (DERECHO ADQUIRIDO)

b).- Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) 0.75; Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 3.50; Área Libre de 0.25; y área Libre mínima de 0.125;

Como se ve, es palpablemente notorio que la autoridad conculca la esfera jurídica y patrimonial de mi representada, toda vez que los lineamientos urbanísticos con que cuenta el inmueble no pueden ser violentados sin razón y contra todo derecho, aunado a que por todas esas consideraciones y al amparo de los antecedentes de autorización señalados pido que sea autorizada la licencia de uso de suelo respetando los lineamientos urbanísticos impuestos por autoridad competente a través de los antecedentes de aprobación ya invocados, amén de que, no es lógico que la misma Secretaría pase por alto la consagración de derechos adquiridos mediante el uso de suelo con el que fue aprobado el predio propiedad de mi representada, omitiendo la validez de su misma autorización con la que fue resuelta.

Por todo lo anteriormente esgrimido, me permito señalar que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, al dictar la resolución que ahora se combate, causa agravios directos a mi poderdante toda vez que está partiendo de una

premisa equivocada, lo cual conlleva a una conclusión también errónea, sin respetar el derecho adquirido.

Resulta claro que la autoridad emisora del acto en esta vía reclamado, pasó por alto el hecho de mi representada cuenta con **DERECHOS ADQUIRIDOS** el cual fue materia de una resolución bajo las condiciones y lineamientos autorizados por esa misma autoridad, lo cual constituye, conforme a la propia Ley, Planes y Programas de Desarrollo Urbano, absolutamente lícito y apegado a sus disposiciones, un derecho adquirido anterior a la vigencia de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor

Con lo anterior queda demostrado sin lugar a dudas, qué la autoridad emisora del acto que se reclama aplica indebidamente las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, en total perjuicio a los intereses que represento sin respetar el derecho adquirido en forma legal, bajo las disposiciones jurídicas anteriores a la vigencia de la referida Ley y del Plan ya invocados.

2.- Independientemente de lo anteriormente señalado, resulta más que suficiente para que esa H. Autoridad **REVISE** respecto de la resolución combatida, y sin que implique reconocimiento alguno de legalidad del proceder de autoridad que emitió el acto que se recurre, al pretender aplicar a mi representada lineamientos urbanísticos nuevos lo cual, no debe pasarse por alto también que otra circunstancia que constituye agravio en perjuicio de mi mandante lo es precisamente el estado de indefensión en que se le deja con la resolución recurrida, al argumentarse en la misma que supuestamente se contraviene dicha disposición, la cual no es aplicable al caso concreto por todas las consideraciones hechas valer en el presente recurso.

Existe una total falta de fundamentación y motivación de lo anterior que, lógicamente, deja indefensa a mi mandante para poder combatir y alegar sobre el particular, lo que genera una ilegalidad ostensible de la resolución que se combate.

**PRETENSIÓN QUE SE DEDUCE:** Así las cosas al encontrarse plenamente acreditada la ilegalidad de la resolución recurrida, suplico que sea decretada la procedencia del presente recurso y, en consecuencia, se decrete sin efecto legal alguno la resolución combatida específicamente en cuanto a los lineamientos para en su lugar, sea emitida una nueva resolución en la que se otorgue la autorización de la licencia municipal de uso de suelo para Multifamiliar, Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, y sean respetados los lineamientos urbanísticos a razón Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 3.50, respecto del predio materia de este recurso.

Al respecto, esta Dirección Jurídica de la Secretaría del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, en plena facultad conferida por la Presidenta Municipal de Monterrey, Nuevo León, otorgada a través del Acuerdo Delegatorio de Facultades otorgado a favor del suscrito Director de la Dirección Jurídica de la Secretaría del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, por el ciudadano licenciado Adrián Emilio de la Garza Santos, Presidente Municipal de Monterrey, publicado en el Periódico Oficial del Estado número 101, de fecha 12 doce de

Agosto del año 2016 dos mil dieciséis, en el que se delega la facultad de resolver el Recurso de Revisión previsto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que se presenten en contra de actos de la Administración Pública Municipal, al ciudadano licenciado Héctor Antonio Galván Ancira, Director Jurídico de la Secretaría del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, y demás relativos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado que regulan el presente recurso de revisión, estima fundados los agravios vertidos por la parte recurrente y suficiente para declarar la ilegalidad y por lo tanto la anulación del acto que se recurre, en virtud de lo siguiente:

La parte recurrente hace una relación y explicación de los conceptos de agravio que le causa la resolución combatida, especialmente el consistente en hacer ver a esta autoridad que se representa la existencia de diversa resolución de fecha 27 veintisiete de enero del año 2003 dos mil tres, dictada por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro de los autos del expediente administrativo número [REDACTED], la cual fuera obra en autos dentro del expediente administrativo en comento, así mismo fuera allegado como medio probatorio al presente procedimiento por la parte recurrente, la cual hace prueba plena en términos de lo dispuesto por la fracción I del artículo 81 de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado y Municipios de Nuevo León, de aplicación supletoria a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, resolución la anterior la cual consiste en la solicitud relativa a la concesión de licencia de uso de suelo para multifamiliar, tiendas de especialidades y oficinas, en el predio con superficie de 727.93 metros cuadrados, ubicado en la [REDACTED]

[REDACTED], a la que dicha Secretaria resuelve lo siguiente:

#### ACUERDA

**PRIMERO-** En los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el Capítulo de Consideraciones del presente acuerdo, se autoriza la Licencia de Uso de Suelo para MULTIFAMILIAR, TIENDAS DE ESPECIALIDADES Y OFICINAS en el predio con superficie de 727.93 metros cuadrados, ubicado en la AVE. SAN PEDRO No. 121 entre las calles MIRAVALLE Y PABLO GONZALEZ GARZA de la COL. MIRAVALLE, identificado con el Expediente Catastral Número 22-007-003.

**SEGUNDO-** Se le apercibe al interesado que al momento de solicitar la licencia de edificación y construcción deberá dar cumplimiento a todos y cada uno de los siguientes lineamientos y obligaciones:

- a) El proyecto de construcción deberá de respetar los siguientes lineamientos urbanísticos para la zona de Corredor Urbano Moderado en un lote de 500m<sup>2</sup> a 750m<sup>2</sup> de superficie de terreno: un COS máximo de 0.75, un CUS máximo de 3.50, un Área Libre mínima de 0.25, y un Área Libre mínima de 0.125.
- b) Deberá definir un proyecto urbanístico para el desarrollo del inmueble en donde se especifique la ubicación, superficie y el uso específico que se pretenda dar al inmueble.
- c) Deberá de cumplir con la norma de estacionamiento a razón de 2 cajones por cada unidad de vivienda, 1 cajón por cada 25m<sup>2</sup> unidad básica de tiendas de especialidades, y 1 cajón por cada 30m<sup>2</sup> de unidad básica de oficina.
- d) Deberá de presentar las facilidades positivas de las dependencias correspondientes para garantizar la introducción de servicios públicos de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica y gas.
- e) Deberá de prever un área localizada frente a la vía pública dentro de su predio para la ubicación de los contenedores de basura, la cual deberá de indicarse en los planos oficiales.
- f) Esta autoridad se reserva el derecho de solicitar los estudios de Impacto Ambiental, Impacto Vial y otros que estime necesarios y aplicables en los trámites subsecuentes.
- g) En caso de que la edificación alojara a mas de 5-cinco familias deberá de presentar visto bueno de la Dirección de Protección Civil del Estado de acuerdo con la Ley de Protección Civil vigente en el estado ó Visto Bueno del H. Cuerpo de Bomberos Municipal de acuerdo a la Ley de Protección contra incendios y Materiales Peligrosos vigente en el Estado.
- h) En caso de existir árboles en el predio y se pretenda talarlos deberá de tramitar el permiso correspondiente ante la Dirección de Ecología del Municipio de Monterrey.

**TERCERO-** Se le informa al interesado que las áreas, lotes y predios sin edificar, las edificaciones, casa y cualquier otra construcción urbana, deberá de conservarse por sus propietarios o poseedores en buenas condiciones de seguridad y limpieza, cuidando especialmente que los muros o fachadas de las construcciones se mantengan en buen estado de presentación. Las autoridades municipales sancionarán el incumplimiento de este precepto, en los términos de las disposiciones reglamentarias aplicables. Lo anterior tiene fundamento en lo establecido en el artículo 214 del ordenamiento legal anteriormente citado.

**CUARTO-** Con fundamento en la licencia de uso de suelo y lineamientos generales, el interesado elaborará el proyecto de construcción o edificación que deberá reunir los requisitos establecidos en y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción; lo anterior de acuerdo al Artículo 256 de la Ley antes mencionada.

Advirtiéndose de lo anterior que la autoridad responsable autorizo la licencia de uso de suelo para multifamiliar, tiendas de especialidades y oficinas, en el predio con superficie de 727.93 metros cuadrados, ubicado en la [REDACTED]

[REDACTED], apercibiendo al interesado entre otras cosas a dar cumplimiento a los lineamientos y obligaciones relativos a que el proyecto de construcción deberá de respetar los lineamientos urbanísticos para la zona de corredor urbano un COS máximo de 0.75, un CUS máximo de 3.50, un área libre mínima de 0.25 y un área libre mínima de 0.125.

Posteriormente en fecha **05 cinco de enero del año 2012 dos mil doce** la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, resolvió respecto de la solicitud realizada por el ciudadano [REDACTED]

relativa a la **obtención de la autorización de fusión en 01 una porción, de los predios siguientes: a) predio marcado con el número 03, con superficie de 727.93 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral número 22-007-003, y b) predio marcado con el número 4 con superficie de 727.93 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral número 22-007-004,** resolviendo dicha Secretaria lo siguiente:

**SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

**A C U E R D A:**

**PRIMERO:** En los términos anteriores se Aprueba la Fusión en 01-una porción de los predios siguientes: Predio marcado con el número 3 con superficie de 727.93 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral número 22-007-003 y predio marcado con el número 4 con superficie de 727.93 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral número 22-007-004 los cuales se Fusionaran para quedar como sigue. Lote con una superficie de 1,455.86 metros cuadrados ubicado colindante a la Calzada san Pedro y calle Río Verde, dentro del Fraccionamiento denominado Colonia Miravalle, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano San Jerónimo, del Municipio de Monterrey, N. L.

**SEGUNDO:** De acuerdo al informativo de alineamiento vial de fecha 15-quinze de Junio de 2010-dos mil diez, deberá respetar los siguientes alineamientos: Para la Calzada San Pedro deberá respetar 45.00 metros y una banqueta de 3.50 metros y para la calle Río Verde deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

**TERCERO:** Se aperece al interesado que a fin de que surta efectos la fusión aquí autorizada deberá dar aviso a la Oficina de Catastro del Estado e inscribir el plano que en el presente acto se autoriza, ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado. De acuerdo al Artículo 279 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece que: "Las autorizaciones de subdivisiones, fusiones, reJotificaciones 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 termino 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".

**CUARTO:** En caso de fenecer dicho término sin haberse realizado la inscripción citada, deberá ingresar nuevo trámite y obtener la 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.

**QUINTO:** La presente resolución no prejuzga sobre la propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante bajo su estricta responsabilidad.

**SEXTO:** 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 la C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey.

Así mismo, en fecha **13 trece de marzo del año 2012 dos mil doce** la Secretaria de Desarrollo Urbano emitido un acuerdo aclaratorio, estableciéndose lo siguiente:

**PRIMERO:** Por lo expuesto y fundado, mediante este instrumento se tiene por aclarada la resolución recaída en el oficio [REDACTED], del expediente administrativo [REDACTED], para todos los efectos legales: se aprueba la fusión en 01 una porción de la

siguiente manera; lote número 04 con superficie de 727.93 m<sup>2</sup>, identificado bajo el número de expediente catastral [REDACTED], se fusiona al lote número 03 con una superficie de 727.93 m<sup>2</sup>, identificado bajo el expediente catastral número 22-007-003, resultando finalmente un lote con una superficie de 1,455.86 metros cuadrados ubicados colindantes a [REDACTED].

**SEGUNDO:** Quedan sin efectos los planos autorizados en fecha 05 cinco de enero del año 2012 dos mil doce.

Finalmente, en fecha **20 veinte de octubre del año 2016 dos mil dieciséis**, la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, resolvió respecto de lo solicitado por el ciudadano [REDACTED]

[REDACTED], relativo a la obtención de la autorización para la licencia de uso de suelo para multifamiliar y locales comerciales y de servicios agrupados, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 1,455.86 metros cuadrados, a lo que dicha Secretaria resolvió lo siguiente:

**IV.-** Que los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la zona en donde se encuentra inserto el predio en cuestión son los siguientes:

LINEAMIENTOS URBANISTICOS	COEF	M2
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.80	1,164.69
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.50	3,639.65
ÁREA LIBRE	0.20	291.17
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.10	145.59
NIVELES (MÁXIMO)	8 NIVELES	
ALTURA MÁXIMA PARA CADA NIVEL	4 METROS	
DENSIDAD	95 VIV /HA	13.83=14

#### ACUERDA

**PRIMERO.-** Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se AUTORIZA la **LICENCIA DE USO DE SUELO** para **LOS GIROS DE MULTIFAMILIAR Y LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, para el predio ubicado en la **AVENIDA SAN PEDRO N° 121, COLONIA MIRAVALLE**, jurisdicción de este Municipio, e identificado con el número de expediente catastral **22-007-003**, el cual cuenta con una superficie de terreno de 1,455.86 metros cuadrados.

**SEGUNDO.-** Se advierte al interesado que esta Licencia comprende exclusivamente la autorización de uso de suelo para los giros señalados en el considerando II de la presente resolución y NO le autoriza el funcionamiento, ni la construcción, ya que deberá solicitar la aprobación de la Licencia de Uso de



**Edificación y de Construcción correspondientes ante esta dependencia, y presentar el proyecto con la distribución de áreas, accesos y ubicación de cajones de estacionamiento, respetando los lineamientos urbanísticos y normatividad de estacionamiento señalada; además deberá dar cumplimiento a cada una de las obligaciones siguientes:**

**TERCERO.-** Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que el incumplimiento de una de las condiciones, lineamientos o requerimientos anteriormente citados, se aplicarán las sanciones administrativas contenidas en el artículo 335 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**CUARTO.-** La licencia de uso de suelo, perderá su vigencia si dentro del término de 03-tres años no se ejerce el derecho por ellas conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición; de acuerdo al artículo 285 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**QUINTO.-** La presente licencia no concede derechos de Licencias de Construcción y/o Uso de Edificación, por lo tanto de acuerdo a lo establecido en el Artículo 284 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, tenemos que: Con fundamento en la licencia de uso de suelo, el interesado elaborará el proyecto de construcción que deberá reunir los requisitos establecidos en esta Ley y en las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

**SEXTO.-** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercebir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

**SÉPTIMO.-** Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercebimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción VII para el que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

**OCTAVO.-** Se le informa al interesado que las áreas, lotes y predios sin edificar, las edificaciones, casa y cualquier otra construcción urbana, deberá de conservarse por sus propietarios o poseedores en buenas condiciones de seguridad y limpieza, cuidando especialmente en su caso, que los muros o fachadas de las construcciones se mantengan en buen estado de presentación. Las autoridades municipales sancionarán el incumplimiento de este precepto, en los términos de las disposiciones reglamentarias aplicables. Lo anterior tiene fundamento en lo establecido en el artículo 322 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**NOVENO:** Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C.C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría.- Así Administrativamente actuando lo firman los CC. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.



**LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ  
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA**

**LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ  
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO**

Pues bien, de todo lo anterior es de advertirse que efectivamente en fecha 27 veintisiete de enero del año 2003 dos mil tres la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León autorizo la licencia de uso de suelo para multifamiliar, tiendas de especialidades y oficinas, en el predio con superficie de 727.93 metros cuadrados, ubicado en la [REDACTED]

[REDACTED], bajo los lineamientos y obligaciones relativos a que el proyecto de construcción deberá de respetar los lineamientos urbanísticos para la zona de corredor urbano un COS máximo de 0.75, un **CUS máximo de 3.50**, un área libre mínima de 0.25 y un área libre mínima de 0.125, por tanto dicho predio efectivamente contaba con un derecho adquirido tal y como lo externa la ahora parte recurrente, de tal manera que el razonamiento de la autoridad responsable para establecer en fecha 20 veinte de octubre del año 2016 dos mil dieciséis un nuevo lineamiento urbanístico es impreciso e ilegal pues pretende aplicar dichos lineamientos diversos a los ya concedidos con antelación, siendo esto aplicado en forma retroactiva, cual como ya se dijo resulta ilegal.

En ese sentido, resulta exacto que si anteriormente dicha Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, había concedido la licencia de uso de suelo para multifamiliar, tiendas de especialidades y oficinas, en el predio con superficie de 727.93 metros cuadrados, ubicado en la [REDACTED]

[REDACTED], bajo los lineamientos y obligaciones relativos a que el proyecto de construcción deberá de respetar los lineamientos urbanísticos para la zona de corredor urbano un COS máximo de 0.75, un CUS máximo de 3.50, un área libre mínima de 0.25 y un área libre mínima de 0.125, deba prevalecer dichos lineamientos ya adquiridos y otorgados por la autoridad responsable dentro de los autos del expediente administrativo número [REDACTED], esto toda vez que de no ser así, se estaría restando aplicabilidad y vigencia alguna a dicha concesión, pues esta prevalece en el tiempo, toda vez que la misma nunca fue nulificada a través del procedimiento que rige el Juicio Administrativo; de tal manera que lo que en el presente caso procede es ordenar la nulidad del acto que se recurre únicamente en cuanto al lineamiento relativo al coeficiente de utilización de suelo, debiendo de quedar en su lugar el concedido a dicho predio mediante determinación de fecha 27 veintisiete de enero del año 2003 dos mil tres, dentro del expediente administrativo número [REDACTED], consistente en un CUS máximo de 3.50, por lo cual es menester de esta Autoridad ordenar a dicha autoridad responsable para que dicte una nueva resolución en la que como ya se dijo tome en cuenta el antecedente dictado dentro de los autos del expediente administrativo [REDACTED] únicamente en cuanto al lineamiento relativo al coeficiente de utilización de suelo y otorgue al ciudadano [REDACTED], Representante Legal de la Sociedad denominada [REDACTED], la cual según de autos se advierte es propietaria del inmueble ubicado en la [REDACTED]

[REDACTED], la licencia de uso de suelo para multifamiliar, tiendas de especialidades y oficinas, en el predio con superficie de 727.93 metros cuadrados, ubicado en la [REDACTED]

[REDACTED], los lineamientos y obligaciones concedidas mediante resolución de

fecha 20 veinte de octubre del año 2016 dos mil dieciséis, dentro del expediente administrativo número [REDACTED], en la inteligencia que deberá de prevalecer el coeficiente de utilización de suelo concedido a dicho predio mediante determinación de fecha 27 veintisiete de enero del año 2003 dos mil tres, dentro del expediente administrativo número [REDACTED], consistente en un CUS máximo de 3.50.

Sirve de apoyo a lo anterior los Criterios sustentados por la Suprema Corte de Justicia de la Nación que se transcriben al texto como sigue:

**Época: Novena Época**  
**Registro: 189448**  
**Instancia: Segunda Sala**  
**Tipo de Tesis: Aislada**  
**Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta**  
**Tomo XIII, Junio de 2001**  
**Materia(s): Constitucional**  
**Tesis: 2a. LXXXVIII/2001**  
**Página: 306**

**IRRETROACTIVIDAD DE LAS LEYES. NO SE VIOLA ESA GARANTÍA CONSTITUCIONAL CUANDO LAS LEYES O ACTOS CONCRETOS DE APLICACIÓN SÓLO AFECTAN SIMPLES EXPECTATIVAS DE DERECHO, Y NO DERECHOS ADQUIRIDOS.**

*Conforme a la interpretación que la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha hecho del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en cuanto al tema de la irretroactividad desfavorable que se prohíbe, se desprende que ésta se entiende referida tanto al legislador, por cuanto a la expedición de las leyes, como a la autoridad que las aplica a un caso determinado, ya que la primera puede imprimir retroactividad, al modificar o afectar derechos adquiridos con anterioridad y la segunda, al aplicarlo, produciéndose en ambos casos el efecto prohibido por el Constituyente. Ahora bien, el derecho adquirido es aquel que ha entrado al patrimonio del individuo, a su dominio o a su haber jurídico, o bien, es aquel que implica la introducción de un bien, una facultad o un provecho al patrimonio de una persona o haber jurídico; en cambio, la expectativa de derecho es una pretensión o esperanza de que se realice una situación determinada que va a generar con posterioridad un derecho; es decir, mientras que el derecho adquirido constituye una realidad, la expectativa de derecho corresponde al futuro. En estas condiciones, se concluye que si una ley o un acto concreto de aplicación no afectan derechos adquiridos sino simples expectativas de derecho no violan la garantía de irretroactividad de las leyes prevista en el precepto constitucional citado.*

*Amparo en revisión 607/2000. Héctor Adalberto García Noriega. 11 de mayo de 2001. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: José Vicente Aguinaco Alemán. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: Lourdes Minerva Cifuentes Bazán.*

*Véase: Semanario Judicial de la Federación, Sexta Época, Volumen CXXXVI, Primera Parte, página 80, tesis de rubro: "RETROACTIVIDAD, TEORÍAS DE LA."*

**Época: Quinta Época**  
**Registro: 327088**  
**Instancia: Segunda Sala**  
**Tipo de Tesis: Aislada**  
**Fuente: Semanario Judicial de la Federación**  
**Tomo LXXI**  
**Materia(s): Administrativa**  
**Tesis:**  
**Página: 1647**

**AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS, DEBEN SUJETAR A UN PROCEDIMIENTO LA PRIVACION DE DERECHOS ADQUIRIDOS POR LOS PARTICULARES**

*Los actos de las autoridades administrativas, que tuvieren como consecuencia la privación de un derecho adquirido, con fundamento en las leyes o reglamentos de la materia, deben sujetarse a un procedimiento en el que se den oportunidad al afectado, para presentar las defensas que tuviere y hacer valer sus derechos, acatando las disposiciones relativas de la ley bajo cuya vigencia hubiere sido otorgado el derecho, así como la prescripción del artículo 14 constitucional, en lo relativo a la garantía de previa audiencia.*

*Amparo administrativo en revisión 8273/41. Cerro Pedro. 29 de enero de 1942. Unanimidad de cinco votos. Relator: Franco Carreño.*

**Época: Quinta Época**  
**Registro: 360346**  
**Instancia: Segunda Sala**  
**Tipo de Tesis: Aislada**  
**Fuente: Semanario Judicial de la Federación**  
**Tomo XLIII**  
**Materia(s): Administrativa**  
**Tesis:**  
**Página: 2717**

**DERECHOS ADQUIRIDOS POR VIRTUD DE UN PERMISO DE LA AUTORIDAD.**

*No es necesario que el daño causado a una persona tenga carácter material o físico para que pueda existir en su perjuicio la violación del artículo 16 constitucional, pues si esa persona en virtud de un permiso expedido por la autoridad municipal adquirió un derecho, es lógico que no puede ser privado de éste, sin llenarse las formalidades del procedimiento que determina la ley.*

*Amparo administrativo en revisión 3367/34. Eng Narciso. 18 de marzo de 1935. Unanimidad de cinco votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.*

Por lo anteriormente expuesto y fundado, es de resolverse y se resuelve:

**PRIMERO.-** Ha procedido el Recurso de Revisión promovido por el ciudadano [REDACTED], la cual según de autos se advierte es propietaria del [REDACTED], el cual cuenta con una superficie de 1455.86 metros cuadrados.

**SEGUNDO.-** Se declara la ilegalidad y por ende la nulidad de la resolución de fecha 20 veinte de Octubre del año 2016 dos mil dieciséis, dentro del expediente administrativo número [REDACTED], únicamente en cuanto al lineamiento relativo al coeficiente de utilización de suelo, debiendo de quedar en su lugar el concedido al predio ubicado en la [REDACTED], el cual cuenta con una

superficie de 1455.86 metros cuadrados, mediante determinación de fecha 27 veintisiete de enero del año 2003 dos mil tres, dentro del expediente administrativo número [REDACTED] consistente en un CUS máximo de 3.50, por tanto se ordena a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dicte una nueva resolución en la que como ya se dijo tome en cuenta el antecedente dictado dentro de los autos del expediente administrativo [REDACTED] únicamente en cuanto al lineamiento relativo al coeficiente de utilización de suelo y otorgue al ciudadano Horacio Felipe Lozano Tijerina, Representante Legal de la Sociedad denominada Inmobiliaria HL, Sociedad Anónima de Capital Variable, la cual según de autos se advierte es propietaria del inmueble ubicado en la Avenida San Pedro, número 121, Colonia Miravalle, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificada bajo el expediente catastral número 22-007-003, la licencia de uso de suelo para multifamiliar, tiendas de especialidades y oficinas, en el predio con superficie de 727.93 metros cuadrados, ubicado en la [REDACTED] [REDACTED], los lineamientos y obligaciones concedidas mediante resolución de fecha 20 veinte de octubre del año 2016 dos mil dieciséis, dentro del expediente administrativo número [REDACTED], prevaleciendo el coeficiente de utilización de suelo concedido a dicho predio mediante determinación de fecha 27 veintisiete de enero del año 2003 dos mil tres, dentro del expediente administrativo número [REDACTED], consistente en un CUS máximo de 3.50.

**TERCERO: NOTIFIQUESE PERSONALMENTE A LA PARTE RECURRENTE Y POR OFICIO A LAS AUTORIDADES QUE INTERVIENEN EN EL PRESENTE RECURSO.** Así, con fundamento en los artículos 86 y 89 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, artículos 1, 3, 10, 11, 12, 16 fracción I, 24 fracciones IX y XIII del Reglamento de la Administración Pública de Monterrey, y 363 último párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y en el Acuerdo Delegatorio de Facultades otorgado a favor del suscrito Director de la Dirección de la Dirección Jurídica de la Secretaría del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, por el C. Lic. Adrián Emilio de la Garza Santos, Presidente Municipal de Monterrey, publicado en el Periódico Oficial del Estado número 101, de fecha 12 doce de Agosto del año 2016 dos mil dieciséis, en el que se delega la facultad de resolver el Recurso de Revisión previsto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que se presenten en contra de actos de la Administración Pública Municipal, al Lic. Héctor Antonio Galván Ancira, Director Jurídico de la Secretaría del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León.