



**Monterrey, Nuevo León a los 20 veinte días del mes de febrero del año 2017 dos mil diecisiete.**

**VISTO.-** Los autos del medio de inconformidad en que se actúa, y a fin de resolver dicho Recurso de Revisión presentado por el ciudadano [REDACTED], en representación legal de Arco de Monterrey, Sociedad Anónima de Capital Variable en contra de la resolución administrativa de fecha 28 veintiocho de julio del año 2016 dos mil dieciséis, contenida en el oficio número [REDACTED], la cual emana del **expediente administrativo [REDACTED]**, mediante la cual **se niega la solicitud** para obtener la **licencia de edificación (regularización) y construcción (regularización)** para **oficinas administrativas** respecto a los inmuebles identificados **catastralmente bajo los números [REDACTED]**, ubicados en la [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]; y,

**RESULTANDO:**

**PRIMERO.** - Que por escrito dirigido al Presidente Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León por conducto del ciudadano Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, Nuevo León, compareció el ciudadano [REDACTED], en representación legal de Arco de Monterrey, Sociedad Anónima de Capital Variable, a promover en términos del artículo 363 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, Recurso de Revisión, en contra de la resolución administrativa de fecha 28 veintiocho de julio del año 2016 dos mil dieciséis, contenida en el oficio número [REDACTED]  
[REDACTED], mediante la cual se niega la solicitud para obtener la licencia de edificación (regularización) y construcción



(regularización) para oficinas administrativas respecto a los inmuebles identificados catastralmente bajo los números [REDACTED], ubicados en la [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED].

**SEGUNDO.-** Que mediante oficio número [REDACTED], se remitió a esta Dirección Jurídica de la Secretaría del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, el escrito del citado medio de impugnación promovido por el mencionado [REDACTED].

**TERCERO.-** Que dicho medio de impugnación fue admitido por esta Dirección Jurídica en fecha 01 primero de febrero del año 2017 dos mil diecisiete, actuando en términos del acuerdo delegatorio aprobado por el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en fecha 09 nueve de agosto del año 2016 dos mil dieciséis, publicado por el C. Presidente Municipal, licenciado Adrián Emilio de la Garza Santos y el Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Monterrey, Nuevo León, licenciado Genaro García de la Garza, en el periódico oficial número 101 de fecha 12 doce de agosto del año en curso, y por tanto como Superior Jerárquico de la autoridad recurrida; sin que pase desapercibido que en dicho auto se admitieron las pruebas ofrecidas por la parte recurrente, mismas que por no requerir desahogo especial alguno, se tuvieron por desahogadas, dándose por concluida la tramitación del recurso, poniéndose las actuaciones a disposición de las partes, por el término de 05 cinco días hábiles para que en su caso formularan alegatos, de conformidad con el artículo 373 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, transcurriendo dicho plazo sin que la parte recurrente manifestara alegatos de su intención; por tanto, ha llegado el momento de dictar la resolución correspondiente; por lo que:



## CONSIDERANDO:

**PRIMERO.-** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 363 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, los afectados por las resoluciones emitidas por las autoridades administrativas pueden interponer Recurso de Revisión ante el Superior Jerárquico de la autoridad que emitió el acto o intentar el Juicio Contencioso Administrativo correspondiente.

En el caso a estudio el recurrente reclama la resolución pronunciada en fecha 28 veintiocho de julio del año 2016 dos mil dieciséis, contenida en el oficio número [REDACTED], mediante la cual **se niega la solicitud** para obtener la **licencia de edificación (regularización) y construcción (regularización)** para **oficinas administrativas** respecto a los inmuebles identificados [REDACTED], ubicados en la [REDACTED], [REDACTED], la cual fuera notificada el día 02 dos de septiembre del año 2016 dos mil dieciséis, por tanto y ante tal circunstancia, se estima que quedan satisfechos los requisitos establecidos en el numeral antes citado, toda vez que el Recurso de Revisión es remitido por la Secretaria en comento para que esta Dirección Jurídica actuando como Superior Jerárquico de la autoridad emisora resuelva.

La circunstancia relativa a la superioridad jerárquica de quien ahora resuelve, deriva precisamente del acuerdo delegatorio aprobado por el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en fecha 09 nueve de agosto del año 2016 dos mil dieciséis, publicado por el C. Presidente Municipal, licenciado Adrián Emilio de la Garza



Santos y el Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Monterrey, Nuevo León, licenciado Genaro García de la Garza, en el periódico oficial número 101 de fecha 12 doce de agosto del año en curso, relativo a la delegación de las facultades contenidas 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 del Municipio de Monterrey, Nuevo León, mediante la cual 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.

**SEGUNDO.-** De conformidad con lo establecido por el artículo 375 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado, las resoluciones de los Recursos de Revisión deben fundarse en Derecho, debiéndose examinar todos y cada uno de los agravios hechos valer por el recurrente, teniendo la facultad de invocar hechos notorios.

Ahora bien, en el presente caso el recurrente señala como acto impugnado el contenido de la resolución de fecha 28 veintiocho de julio del año 2016 dos mil dieciséis, contenida en el oficio número [REDACTED], la cual emana del [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], ubicados en la [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], por lo que en este acto se trae a la vista el expediente mencionado, así como se tienen a la vista las constancias que en el se contienen.

Al efecto, es el caso que la parte recurrente señala como único agravio el siguiente, el cual a la letra reza:

#### VIII.- AGRAVIO.

**UNICO.** El acto recurrido consistente en la resolución de fecha 28 de julio de 2016 contenida en el oficio No. SEDUE/2315/2016, Exp. Adm: L-000261/2016 a través de la cual se acuerda negar la solicitud para obtener la licencia de edificación (regularización) y construcción (regularización) para oficinas administrativas con respecto de los inmuebles

con expediente catastrales 12-001-002 y 12-001-007 ubicados en la Calle Inglaterra Nos. 2891 y 2893 de la colonia Balcones del Carmen en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con una superficie el lote 002 de 202.50m<sup>2</sup> y el lote 007 con una superficie de 190.16m<sup>2</sup>, con una superficie total de 392.66 m<sup>2</sup>, es ilegal por ser contrario a lo que dispone el último párrafo del artículo 57 de la Ley de Desarrollo Urbano en el Estado.

En efecto, el último párrafo del artículo 57 de la Ley de Desarrollo Urbano en el Estado de Nuevo León establece lo siguiente:

#### **"ARTÍCULO 57**

...

*La modificación total o parcial de los planes o programas de desarrollo urbano se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares de conformidad con los planes o programas antes de su modificación o confirmación."*

De lo anterior se advierte la modificación total o parcial a los planes de desarrollo urbano se harán sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares.

En el caso puesto a consideración, en la resolución recurrida se niegan las licencias licencia de edificación (regularización) y construcción (regularización) para oficinas administrativas con respecto de los inmuebles con expediente catastrales 12-001-002 y 12-001-007 ubicados en la Calle Inglaterra Nos. 2891 y 2893 de la colonia Balcones del Carmen en el Municipio de Monterrey, Nuevo León en virtud de que conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, publicado en el Periódico Oficial del Estado el día 15 de Agosto de 2015, el uso de suelo para los predios en cuestión se considera PROHIBIDO.

Lo anterior resulta ilegal, ya que mi representada cuenta con el **derecho de adquirido** de uso de suelo comercial o industrial desde el año de 1984, fecha en la cual Stereorey Monterrey, S.A. constituyo su domicilio fiscal en la Calle Inglaterra No. 2891 de la colonia Balcones del Carmen en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, siendo que desde dicha fecha el uso de suelo que se le ha dado ha sido comercial (oficinas).

Lo anterior incluso se confirma con las siguientes documentales:

1.- Con la impresion del formulario HRFC-4 de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público con acuse del 23 de mayo de 1985 en la cual se advierte que desde el 01 de enero de 1984 el domicilio fiscal de Stereorey Monterrey, SA es el ubicado en Calle Inglaterra No. 2891 de la colonia Balcones del Carmen en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



2.- Con la impresión del Registro Federal de Contribuyentes de mi representada de donde se advierte que desde el 11 de noviembre de 2003 su domicilio fiscal es el ubicado en Calle Inglaterra No. 2891 de la colonia Balcones del Carmen en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

3.- Con la copia certificada de la Escritura Pública 25,517 de fecha 16 de diciembre de 2003 referente a la compra de los inmuebles con expediente catastrales 12-001-002 y 12-001-007 ubicados en la Calle Inglaterra Nos. 2891 y 2893 de la colonia Balcones del Carmen en el Municipio de Monterrey, Nuevo León de donde se advierte que el uso del inmueble es de local comercial.

4.- En la copia certificada del "Informativo de Valor Catastral" expedido por la Dirección de Catastro del Estado de donde se advierte que el uso de dichos inmuebles es comercial o industrial, siendo el tipo de construcción A1.

5.- Con la copia certificada del pago provisional del Impuesto al Valor Agregado en la cantidad de \$180,000 como consecuencia del destino de local comercial de los inmuebles con expediente catastrales 12-001-002 y 12-001-007 ubicados en la Calle Inglaterra Nos. 2891 y 2893 de la colonia Balcones del Carmen en el Municipio de Monterrey, Nuevo León

6.- Con la copia certificada con Folio 2016-42308 de fecha 31 de mayo de 2016 emitido por el Director de Catastro del Instituto Registral Catastral del Estado donde certificada que en el expediente catastral 12-001-007 desde el 29 de noviembre de 1993 se dio de alta una construcción de 380.00 metros cuadrados de tipo "A1" y que se refiere a Edificios destinados a Hoteles, Moteles, Oficinas o Negocios Comerciales, Hospitales, Clínicas, Salones de Eventos (Renta) con materiales de construcción moderna.

5.- Copia certificada con Folio 2016-42309 de fecha 31 de mayo de 2016 emitido por el Director de Catastro del Instituto Registral Catastral del Estado donde certificada que en el expediente catastral 12-001-002 desde el 15 de enero de 1997 se regularizó la construcción a 315.00 metros cuadrados de tipo "A1" y que se refiere a Edificios destinados a Hoteles, Moteles, Oficinas o Negocios Comerciales, Hospitales, Clínicas, Salones de Eventos (Renta) con materiales de construcción moderna.

En este sentido, es que si el uso de suelo de los inmuebles con expediente catastrales 12-001-002 y 12-001-007 ha sido el comercial sin que a la fecha se haya suspendido el uso de suelo como comercial, pues incluso mi representada desde noviembre de 2003 continuo con el uso del mismo es que resulta ilegal que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 modifique un derecho adquirido



**CIUDAD DE MONTERREY**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



y consecuencia se le niegue a mi representada las licencias solicitadas, ya que de conformidad con el artículo 57 de la Ley de Desarrollo Urbano en el Estado los planes de desarrollo no pueden modificar derechos adquiridos.

Sostener lo contrario implicaría aplicar el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 retroactivamente en perjuicio mi representada.

Al respecto resulta aplicable la siguiente tesis:

Época: Novena Época, Registro: 190432, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIII, Enero de 2001, Materia(s): Administrativa, Tesis: IV.3o.A.T.46 A, Página: 1739

**IRRETROACTIVIDAD DE LA LEY. EL ARTÍCULO 82 DEL REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN 1990-2010, NO VULNERA TAL PRINCIPIO.** El artículo 82 del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León 1990-2010, no da ningún efecto retroactivo a la ley, toda vez que la obligación que impone para el otorgamiento de la licencia de uso de suelo de una edificación construida con anterioridad a su entrada en vigor, consistente en tener el número de cajones de estacionamiento suficientes para satisfacer la demanda, obra hacia el futuro y no hacia el pasado, pues impera indiscutiblemente a partir de la vigencia del reglamento en cuestión; resultando incierto que modifique derechos adquiridos al tenor de los ordenamientos vigentes en el momento en que se construyó alguna edificación, ya que si bien es cierto que en la época en que se empezó a dar un uso de suelo comercial no existía ninguna disposición que reglamentara el otorgamiento de la licencia para el uso de las edificaciones y por ello había libertad para darle cualquier uso, también lo es que tal libertad o derecho desaparece al surgir la reglamentación que no existía; de manera que si el dispositivo regula una situación hasta entonces no reglamentada, ello obra hacia el futuro y no hacia el pasado, al amparar obligaciones a partir de su vigencia y no por el hecho de que la disposición en comento se refiera al caso de construcciones edificadas con anterioridad a su entrada en vigor y no a nuevas construcciones.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS ADMINISTRATIVA Y DE TRABAJO DEL CUARTO CIRCUITO.  
Amparo en revisión 27/2000. Manuel H. Cantú Garza y Luis Cantú Aguilar. 6 de julio de 2000. Unanimidad de votos.  
Ponente: Ramiro Barajas Plasencia. Secretaria: Gloria Fuerte Cortés.

En virtud de lo anterior y ante la ilegalidad de la resolución recurrida es que se solicita a este H. Presidente Municipal resuelva fundado el presente agravio y ordene al Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León expida la licencia de edificación (regularización) y construcción (regularización) para oficinas administrativas con respecto de los inmuebles con expediente catastrales 12-001-002 y 12-001-007 ubicados en la Calle Inglaterra Nos. 2891 y 2893 de la colonia Balcones del Carmen en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con una superficie el lote 002 de 202.50m<sup>2</sup> y el lote 007 con una superficie de 190.16m<sup>2</sup>, con una superficie total de 392.66 m<sup>2</sup>.

Pues bien, abordando el único agravio vertido por la parte recurrente esta Autoridad Municipal tiene a bien analizar lo establecido en el artículo 57 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual establece en su último párrafo que **la modificación total o parcial de los planes o programas de desarrollo urbano se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares de conformidad con los planes o programas antes de su modificación o confirmación**, lo que, a juicio de esta Dirección Jurídica en su carácter resolutor, se presume que dicho supuesto establecido en el dispositivo legal antes descrito pudiera encuadrar en el hecho que ahora nos ocupa, lo anterior toda vez que de uno de los medios probatorios ofertados por la parte recurrente, siendo este la copia certificada por el ciudadano licenciado Francisco Javier Lozano Medina, Notario Público Titular del a Notaria Pública número 19 diecinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, relativa a la forma de fecha 06 seis de noviembre del año 2003 dos mil tres, con número de folio 559059, notaria 012, año 2003, folio 298, expedida por la Secretaria de Finanzas y Tesorería General del Estado, Subsecretaria de Ingresos, Dirección de Catastro, en su carácter de Informativo de Valor Catastral para Tramites Notariales, se desprende de este último que al inmueble con número de expediente catastral [REDACTED], específicamente en el apartado de dicho documento denominado **uso de la construcción**, se advierte la leyenda **Comercial o Ind.**, teniéndose con lo anterior como ya se dijo, una presunción respecto del uso con el que cuenta el inmueble identificado con el expediente catastral número [REDACTED], sin embargo de otorgarle valor a dicho medio de prueba por parte de esta Dirección Jurídica, se estarían supliendo las facultades con las cuales cuenta la Autoridad emisora del acto impugnado que ahora se resuelve, la cual entre otras cosas formula los requisitos a los usuarios que pretendan la obtención de licencias de construcción o edificación, y a su vez

valora los documentos con los cuales dichos usuarios pretendan acreditar dicho requerimiento, y una vez hecho lo anterior dictar el pronunciamiento sobre la factibilidad con la que cuentan los inmuebles que emanen de dichas pretensiones para dichas obtenciones pretendidas, como lo es en el presente caso los inmuebles identificados bajo los expedientes catastrales números [REDACTED], en los que el ahora recurrente pretende la obtención de la **licencia de edificación (regularización) y construcción (regularización)** para **oficinas administrativas** respecto a los inmuebles antes descritos.

Amen que de la resolución de fecha 28 veintiocho de julio del año 2016 dos mil dieciséis, contenida en el oficio número [REDACTED], la cual emana del expediente administrativo [REDACTED], mediante la cual la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, niega al ahora recurrente la solicitud para obtener la licencia de edificación (regularización) y construcción (regularización) para oficinas administrativas respecto a los inmuebles identificados catastralmente bajo los números [REDACTED], no se desprende que dicha Autoridad contaba en ese momento con los medios probatorios que el ahora recurrente anexa al presente recurso, entre ellos el descrito en líneas que anteceden, y que a juicio de esta Autoridad es fundamental que dicha Secretaria los tome en consideración para pronunciar dicha resolución la cual resuelve sobre la obtención o la negación de las multicitadas licencias de edificación y construcción pretendidas.

Por lo que, en esa medida y de conformidad con lo establecido en el artículo 374, fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, lo procedente es **REVOCAR** el acto impugnado, y en su lugar reponer el procedimiento inmerso en el expediente administrativo número [REDACTED], para el efecto que el Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio, emita un nuevo proveído mediante el cual resuelva respecto a las pretensiones ofertadas por el ahora recurrente relativas a la solicitud para obtener la licencia de edificación (regularización) y construcción (regularización) para oficinas administrativas respecto a los inmuebles identificados catastralmente bajo los números [REDACTED], ubicados en la [REDACTED], [REDACTED], debiendo tomar en consideración para dicho pronunciamiento los medios probatorios que aporta actualmente el ciudadano [REDACTED] [REDACTED], en el presente medio de defensa, los cuales serán remitidos en su carácter de original por conducto del oficio que corresponda acompañado con el original de la resolución que ahora se pronuncia, sin que pase desapercibido que de conformidad con el artículo 375 último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado, se instruye a esa Secretaria a fin de que dé cumplimiento a lo anteriormente expuesto en un término no mayor a 30 treinta días naturales, contados a partir de la notificación de la presente determinación.

Por lo anteriormente expuesto y fundado se resuelve:

**PRIMERO.-** Ha procedido el recurso de revisión promovido por el ciudadano [REDACTED] [REDACTED], en contra de la resolución administrativa de fecha 28 veintiocho de julio

del año 2016 dos mil dieciséis, contenida en el oficio número [REDACTED], la cual emana del expediente administrativo [REDACTED], mediante la cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, niega al ahora recurrente la solicitud para obtener la licencia de edificación (regularización) y construcción (regularización) para oficinas administrativas respecto a los inmuebles identificados catastralmente bajo los números [REDACTED] [REDACTED], para los efectos señalados en el cuerpo de la presente determinación.

**SEGUNDO.** - Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, para que en base a lo aquí determinado, emita una nueva resolución, en la cual se reponga el procedimiento inmerso en el expediente administrativo número [REDACTED] [REDACTED], para el efecto que el Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio, y en su lugar emita un nuevo proveído mediante el cual resuelva respecto a las pretensiones ofertadas por el ahora recurrente relativas a la solicitud para obtener la licencia de edificación (regularización) y construcción (regularización) para oficinas administrativas respecto a los inmuebles identificados catastralmente bajo los números [REDACTED] [REDACTED], debiendo tomar en consideración para dicho pronunciamiento los medios probatorios que aporta actualmente el ciudadano [REDACTED] [REDACTED], en el presente medio de defensa, los cuales serán remitidos en su carácter de original por conducto del oficio que corresponda acompañado con el original de la resolución que ahora se pronuncia, sin que pase desapercibido que de conformidad con el artículo 375 último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado, se instruye a esa Secretaría a fin de que dé cumplimiento a lo



anteriormente expuesto en un término no mayor a 30 treinta días naturales, contados a partir de la notificación de la presente determinación.

**TERCERO.-** Así con apoyo en los dispositivos legales indicados, y con lo establecido mediante acuerdo delegatorio aprobado por el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en fecha 09 nueve de agosto del año 2016 dos mil dieciséis, publicado por el C. Presidente Municipal, licenciado Adrián Emilio de la Garza Santos y el Secretario del Ayuntamiento del Municipio de Monterrey, Nuevo León, licenciado Genaro García de la Garza, en el periódico oficial número 101 de fecha 12 doce de agosto del año en curso, relativo a la delegación de las facultades contenidas 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 del Municipio de Monterrey, Nuevo León, mediante la cual 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, así lo resuelve y firma el ciudadano licenciado Hector Antonio Galvan Ancira, Director Jurídico de la Secretaría de Ayuntamiento del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Notifíquese por oficio a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y en su oportunidad archívese el expediente administrativo respectivo como asunto concluido.