

Monterrey, Nuevo León a los 31 treinta y un días del mes de enero 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 contra de la resolución administrativa de fecha 30 treinta de octubre del año 2015 dos mil quince, notificada el día 11 once del mes de noviembre del mismo año, emitida dentro del expediente administrativo número [REDACTED], el cual se ventila ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y,

RESULTANDO:

PRIMERO.- Que por escrito dirigido a la ciudadana Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, Nuevo León, compareció el ciudadano [REDACTED], 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 determinación emitida el 30 treinta de octubre del año 2015 dos mil quince, emitida por el ciudadano Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro del expediente administrativo número [REDACTED], notificada el día 11 once de noviembre de dicho año.

SEGUNDO.- Que mediante oficio número [REDACTED], de fecha 03 tres de diciembre del año 2015 dos mil quince, 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], así como el expediente administrativo

número [REDACTED], en el cual se contienen los actos origen del recurso que nos ocupa, el cual fue recibido el día 08 ocho de diciembre del año 2015 dos mil quince.

TERCERO.- Que dicho medio de impugnación fue admitido por esta Dirección Jurídica en fecha 25 veinticinco de julio del año 2016 dos mil dieciséis, 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 30 treinta de octubre del año 2015 dos mil quince, emitida por el ciudadano Secretario de

Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro del expediente administrativo número [REDACTED], notificada el día 11 once de noviembre de dicho año, y en 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 30 treinta de octubre del año 2015 dos mil quince, a su vez derivado del expediente administrativo número [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.



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Al efecto, es el caso que la parte recurrente señala como agravios los siguientes, los cuales a la letra rezan:

AGRAVIOS

1.- *En principio nos causa agravio el desechar la solicitud Planteada por mi poderdante para la obtención de los permisos de USO DE SUELO, USO DE EDIFICACION, CONSTRUCCION (OBRA NUEVA), NUMERO OFICIAL en el inmueble ubicado en el lote de terreno marcado con el número 21 de la manzana 75 del Fraccionamiento Cumbres Elite, Octavo sector, identificados catastralmente con los números 82-075-021 y 82-075-020, por el hecho de que ya se había pagado los derechos municipales que nos otorgaban los permisos correspondientes.*

2.- *Nos sigue causando agravios en su oficio SEDUE 5890/2015, afirmando que mi poderdante no acompañó lo indicado en el oficio SEDUE 5665/2015 numeral 3) dentro del expediente administrativo No.L-326/2015 Por EL HECHO DE QUE POR DESCUIDO U OLVIDO NO CONSIDERO TODOS LOS ARGUMENTOS Y PRUEBAS PRESENTADAS EN TIEMPO Y FORMA.*

3.- *A pesar de que por su jerarquía y puesto que ocupaba la C. Secretario de Desarrollo Urbano de Monterrey la obligaban a conocer el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 vigente, y de que el giro de Tienda de Conveniencia 2.3.4, y siendo un corredor de bajo impacto está permitido dicho giro comercial. Prefirió omitirlo y solicitar a mi representada que aclare la situación de la prohibición de no hacer, lo cual igualmente nos causa agravios si tampoco existir una razón de derecho que la asista.*

Pues bien, abordando inicialmente el primero de los agravios vertidos por el recurrente, esta Autoridad determina no ha lugar el mismo, esto toda vez que el efectuar el pago respecto de la concesión de dichos permisos no garantiza la obtención del mismo, pues este último es un requisito esencial establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para efecto de entrar al estudio sobre la concesión o desechar de dicha petición, lo anterior se robustece de conformidad a lo establecido en los dispositivos 281, y 283, fracción V, de la Ley antes citada el cual a la letra dice:

**CAPÍTULO CUARTO
DE LAS LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN Y
EDIFICACIÓN**

ARTÍCULO 281.- Los interesados en utilizar los lotes o predios para cualquier actividad, incluyendo la realización de construcciones y cambio de uso de edificaciones, deberán solicitar y obtener previamente de la autoridad municipal competente las licencias de usos del suelo, construcción, o uso de edificación, cumpliendo los requisitos que indiquen las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento en materia de desarrollo urbano y, en su caso el reglamento municipal de construcción. Recibida la solicitud, la autoridad municipal competente deberá expedir la licencia en un plazo máximo de 30-treinta días hábiles.

Los cambios de uso de edificación o de nuevas obras de construcción ubicadas en predios que no pertenezcan a fraccionamiento autorizado, requieren acompañar a la solicitud respectiva un estudio de impacto vial.

ARTÍCULO 283.- Para la obtención de la licencia municipal de uso de suelo, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- II. Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- III. Presentar plano de localización del predio;
- IV. Indicar el uso del suelo que se pretende;
- V. Pago de derechos correspondientes; y
- VI. Los demás que señalen para tal efecto los Ayuntamientos en las disposiciones de carácter general que al efecto expidan.

Ahora bien, a lo que hace al segundo de los agravios vertidos por el recurrente esta Autoridad Municipal considera asertivo el mismo, pues de autos se desprende que el descrito representante legal efectivamente dio cumplimiento parcial a la prevención realizada por la Secretaría de Desarrollo Urbano, pues si bien es cierto se advierte que el citado Rodríguez Gallardo cumplió parcialmente dicha prevención, este último aspecto no contraviene la concesión de los mismos, pues efectivamente allego lo requerido por la mencionada Secretaría, sin que pase desapercibido que con lo cumplimentado por la parte recurrente a criterio de esta Autoridad es dable la concesión de dichos permisos solicitados.

Amen que es notorio para esta Autoridad que en cuanto a diversa prevención realizada por la Secretaría de Desarrollo Urbano mediante proveído emitido en fecha 13 trece de octubre del año 2015 dos mil quince, identificada bajo el inciso número 3), de autos se advierte que el ahora recurrente cumplimento la misma, toda vez que al modificar la vigencia del contrato de arrendamiento celebrado entre el ciudadano [REDACTED], fue modificada la vigencia de dicho contrato a **05 cinco años forzosos para ambas partes**, por tanto esta Autoridad estima que dicha prevención se satisface con dicha modificación.

Por otra parte, y en similitud de términos con el agravio que antecede, esta Autoridad Municipal considera asertivo el mismo, toda vez que de autos se advierte dentro del expediente administrativo número [REDACTED], el dictamen técnico emitido en fecha 01 primero de septiembre del año 2015 dos mil quince, el cual se encuentra suscrito por los ciudadanos arquitecto [REDACTED], dictamen el anterior el cual se desprende que entre otras cosas con fundamento en el plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la sala de sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, en fecha 08 ocho de julio del año 2014 dos mil catorce, y publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Nuevo León, número 103 ciento tres, en fecha 15 quince de agosto del año 2014 dos mil catorce, y de acuerdo al plan de delegaciones y a la matriz de

compatibilidad de usos de suelo contenidos en el plan antes citado, y en cuanto al predio se encuentra en la delegación poniente, distrito urbano cumbres poniente, en donde los predios identificados con los números de expediente catastral [REDACTED], se encuentran ubicados en una zona clasificada como CBI-corredor de bajo impacto, en donde el giro solicitado de 2.3.4 de tiendas de conveniencia se considera como **PERMITIDO**.

Así mismo, lo anterior se robustece con el oficio número [REDACTED], recibido ante esta Dirección Jurídica en fecha 26 veintiséis de octubre del año 2016 dos mil dieciséis, signado por el Secretario de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, Nuevo León, mediante el cual comunica un estudio de factibilidad respecto de los predios identificados bajo los números de expedientes catastrales [REDACTED], informando que el inmueble en cuestión se ubica de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 en la Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres Poniente, en una zona clasificada como corredor de bajo impacto (CBI), por otra parte los usos y destinos del suelo en las zonas que se indican en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, se determinara por medio de la matriz de usos y destinos del suelo que regulan la permisibilidad de los diferentes usos y destinos del suelo, además de establecer el requerimiento de cajones de estacionamiento por el uso específico, los usos de suelo establecidos en esta matriz se ajustan a lo definido en el artículo 137 en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Advirtiéndose de lo anterior que lo manifestado por el recurrente en su tercer agravio efectivamente es asertivo, esto tomando en consideración los últimos dos medios de comunicación ya descritos, en los cuales se robustece que lo petitionado por el representante legal que ahora recurre de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano se desprende como permitido.

En esa medida, y ante lo establecido mediante determinación de fecha 30 treinta de octubre del año 2015 dos mil quince, señalada como acto recurrido y emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio, lo procedente es **MODIFICAR** el acto impugnado, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 374 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado, es decir reponer el procedimiento inmerso en el expediente administrativo número [REDACTED], a lo que se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio, a efecto de que emita un nuevo proveído mediante el cual valore las documentales ofertadas por la parte recurrente con las cuales pretendió cumplimentar la prevención realizada por esa Secretaria en fecha 13 trece de octubre del año 2015 dos mil quince y tome en consideración los dictámenes técnicos de factibilidad descritos en el cuerpo de la presente resolución, y una vez hecho lo anterior se pronuncie respecto a la petición formulada inicialmente por el ciudadano [REDACTED], en representación de la persona moral denominada [REDACTED], relativa a la obtención de licencia de uso de suelo, uso de edificación y construcción (obra nueva) para tienda de conveniencia, en el inmueble ubicado en la Avenida Lince, sin número, [REDACTED], en la inteligencia 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 de 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], en contra de la resolución administrativa de fecha 30 treinta de octubre del año 2015 dos mil quince, emitida por la C. Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, dentro del expediente administrativo número [REDACTED], para los efectos señalados en el cuerpo de la presente determinación.

SEGUNDO.- Por las razones expuestas en el considerando segundo de esta resolución, se declara la ilegalidad y por tanto la nulidad de la resolución administrativa de fecha 30 treinta de octubre del año 2015 dos mil quince, emitida por la ciudadana Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, dentro del expediente administrativo número [REDACTED].

TERCERO.- 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], ya su vez esta última emita un nuevo proveído mediante el cual valore las documentales ofertadas por la parte recurrente con las cuales pretendió cumplimentar la prevención realizada por esa Secretaria en fecha 13 trece de octubre del año 2015 dos mil quince y tome en consideración los dictámenes técnicos de factibilidad descritos en el cuerpo de la presente resolución, y una vez hecho lo anterior se pronuncie respecto a la petición formulada inicialmente por el ciudadano [REDACTED], en representación de la persona moral denominada [REDACTED], relativa a la obtención de licencia de uso de suelo, uso de edificación y construcción (obra nueva) para tienda de conveniencia, en el inmueble ubicado en la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], en la inteligencia 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 de 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.

CUARTO.- 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.