

SAY-DJ/5186/2017.

En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a 25 veinticinco de abril 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, en fecha 28 veintiocho de noviembre del año 2016 dos mil dieciséis, dentro del expediente administrativo número [REDACTED], en la cual se niega el Uso de Suelo para Mini bodegas y Locales Comerciales, para el inmueble identificado bajo el expediente catastral número [REDACTED] ubicado en la calle [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual cuenta con una superficie de terreno de 2,275.00 metros cuadrados.

### RESULTANDO

**PRIMERO.-** Que por escrito presentado ante esta Dirección Jurídica de la Secretaria del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, en fecha 27 veintisiete de marzo del año 2017 dos mil diecisiete, el ciudadano [REDACTED], ocurrió a promover por sus propios derechos recurso de revisión, acreditando su personalidad con acta fuera de protocolo de número [REDACTED], de fecha 08 ocho de septiembre del año 2016 dos mil dieciséis, ante la fe del licenciado [REDACTED], Notario Público número [REDACTED] con residencia en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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 28 veintiocho de noviembre del año 2016 dos mil dieciséis, dentro del expediente administrativo número [REDACTED] en la cual se niega el Uso de Suelo para Mini bodegas y Locales Comerciales, para el inmueble identificado bajo el expediente catastral número [REDACTED], ubicado en la calle [REDACTED], en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual cuenta con una superficie de terreno de 2,275.00 metros cuadrados.

Posteriormente el recurrente 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 abril del año 2017 dos mil diecisiete, 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 [REDACTED] fueron notificados de

dicho proveído en fecha 06 seis de abril del año 2017 dos mil diecisiete, feneciendo el termino concedido para lo antes descrito en fecha 20 veinte de abril del año 2017 dos mil diecisiete, 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 resolutivos 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 Jurídico 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, por tanto esta Dirección Jurídica de la Secretaria del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, estima fundado el agravio vertido por la parte recurrente y suficiente para modificar el acto impugnado, y a su vez dictar uno nuevo que lo sustituya, 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 en que el recurrente manifiesta haber comparecido voluntariamente ante la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, acreditando que el inmueble arrendado identificado con el número de expediente catastral número [REDACTED], ubicado en la calle [REDACTED], en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, fue materia de un Dictamen Técnico emitido por la Dirección General del Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia del Municipio de Monterrey, Nuevo León, bajo el oficio número 0 [REDACTED], expedido en fecha 27 veintisiete de junio del año 2016 dos mil dieciséis, el cual dicha Dirección deduce que la zonificación secundaria establecida por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, Nuevo León 2013-2025, aplica a las diversas zonas en que se zonifico el territorio municipal y no a un predio en particular, de tal manera que al inmueble se le deberá de considerar como parte de la zona en donde se encuentra inserto, en la inteligencia que al predio en cuestión se le puede considerar inserto dentro de la mencionada zona habitacional mixto medio, y le pueden ser aplicados los usos y destinos del suelo permitido, condicionados o prohibidos y con las densidades y lineamientos urbanísticos para esa zona; oficio el anterior el cual anexa el recurrente en copia certificada el cual fuera allegado como medio probatorio al presente procedimiento, 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, el cual se inserta a continuación para mayor ilustración:

CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

IMPLANMTY

Monterrey, Nuevo León, a 27 de Junio de 2016  
Oficio No. 055/PLAN/2016

DR. GUSTAVO REYES BERRIO  
C. SOFÍA HERRERA GARCÍA  
WRITTECAPITOLIO No. 244, DEP. 2085,  
COLONIA FUERTES DEL VALLE, SAN PEDRO GARZA  
GARCIA, N.L.  
Presente.

Por medio de la presente, y en respuesta a su atento escrito, recibido en estas oficinas en fecha 21 de junio del presente año, mediante el cual ocurre con fundamento en el artículo 8 Constitucional y artículos 194 y 165 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo, del Municipio de Monterrey, N.L. a solicitar lo siguiente: Que conforme a la ubicación del predio, descrito en su atento escrito, se otorgue la información sobre el uso del suelo que le aplica, así como la factibilidad y en su caso si existieran lineamientos de los usos del suelo urbanos permitidos y condicionados, de acuerdo a lo que establece el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, al respecto le informo lo siguiente:

- Que la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, define en su artículo 6 Fracción LXIX: "Zonificación: la determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; así como asentamientos preexistentes y los reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo".
- Que el artículo 85, de la misma Ley de Desarrollo Urbano, señala que los programas de desarrollo urbano, de centros de población son los instrumentos que integran el conjunto de disposiciones y normas para ordenar y regular su zonificación, reservas, usos y destinos del suelo y sus compatibilidades, las especificaciones de las densidades de población, construcción y ocupación, que tiendan a mejorar el funcionamiento y organización de sus áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento, así como establecer las bases para la programación de acciones, obras y servicios; los cuales deberán contener, entre otras condiciones, las siguientes:
  - Los usos y destinos predominantes del suelo por zona o zonificación secundaria;
  - Los usos y destinos del suelo permitidos, prohibidos y los condicionados en cada una de las zonas secundarias, fundamentando sus usos y destinos prohibidos y los condicionados;
  - La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;
  - Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;
- Que el artículo 137 de la referida Ley de Desarrollo Urbano, señala: La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías:
  - Permitidos o predominantemente: los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje;
  - ...

México No. 867 Ote, Centro, CP 64000, Monterrey, Nuevo León  
Tél. (+52) (81) 83408472 www.implancity.org

Página 1 | 3

CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

IMPLANMTY

Monterrey, Nuevo León, a 27 de Junio de 2016  
Oficio No. 055/PLAN/2016

DR. GUSTAVO REYES BERRIO  
C. SOFÍA HERRERA GARCÍA  
WRITTECAPITOLIO No. 244, DEP. 2085,  
COLONIA FUERTES DEL VALLE, SAN PEDRO GARZA  
GARCIA, N.L.  
Presente.

Por medio de la presente, y en respuesta a su atento escrito, recibido en estas oficinas en fecha 21 de junio del presente año, mediante el cual ocurre con fundamento en el artículo 8 Constitucional y artículos 194 y 165 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo, del Municipio de Monterrey, N.L. a solicitar lo siguiente: Que conforme a la ubicación del predio, descrito en su atento escrito, se otorgue la información sobre el uso del suelo que le aplica, así como la factibilidad y en su caso si existieran lineamientos de los usos del suelo urbanos permitidos y condicionados, de acuerdo a lo que establece el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, al respecto le informo lo siguiente:

- Que el artículo 35 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, relativo a los Equipamientos y Servicios, establece que en los predios o inmuebles indicados con esa clasificación, se permitirán los usos y destinos del suelo, que se permitan en las zonas en donde se encuentren insertos, debiendo respetar los lineamientos urbanísticos indicados para dichas zonas, estos es, que cuando a un inmueble señalado como equipamiento y servicios, se le pretenda dar una utilización diferente, ya sea como habitacional o comercial, su aprovechamiento dependerá de lo permitido en la zona en donde se encuentre inserto.
- Atendiendo en cuenta lo antes citado, se deduce que la Zonificación Secundaria establecida en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aplica a las diversas zonas en que se zonifico el territorio municipal y no a un predio en particular, de tal manera que a dicho inmueble se le deberá considerar como parte de la zona en donde se encuentre inserto.
- En el presente caso el inmueble en cuestión se ubica en colindancia, por un lado con una zona Habitacional Multifamiliar, y por los demás lados con una zona Habitacional Mixto Medio, zona en la cual tiene su frente y acceso, como se muestra en el anexo gráfico que acompaña a este documento (ver anexo gráfico). Por lo antes citado, al predio en cuestión se le puede considerar inserto dentro de la mencionada zona Habitacional Mixto Medio, y por lo tanto le puede ser aplicable dicha clasificación, con los usos y destinos del suelo permitidos, condicionados o prohibidos y con las densidades y lineamientos urbanísticos que le correspondan a esa zona.
- En lo relativo a la solicitud de información sobre la factibilidad y lineamientos de uso del suelo urbano, conforme lo señalan los artículos 164 y 165 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, N.L., le comunico que dicha petición se deberá realizar ante la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, debido a que dicha dependencia es la competente para conocer la referida petición, según se estipula en el artículo 164 del citado Reglamento.

El presente dictamen se expide en atención a su atento escrito sin número de Oficio, y de conformidad con las atribuciones otorgadas por el artículo 27 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y por los artículos 7 fracción III y 8 fracciones VI y XVII del Reglamento Orgánico del Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, Nuevo León.

Atentamente  
ING. GABRIEL E. TORRES  
DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACION URBANA Y CONVIVENCIA DE MONTERREY, NUEVO LEON

México No. 867 Ote, Centro, CP 64000, Monterrey, Nuevo León  
Tél. (+52) (81) 83408472 www.implancity.org

Página 2 | 3



Morelos No. 867 Ote. Centro, CP 64000. Monterrey, Naveo León  
Tel. (+52) (81) 83408472 www.inplancmty.org

Así mismo, en fecha 31 treinta y uno de octubre del año 2016 dos mil dieciséis, el Director de Control Urbano, Licenciado Hector Francisco Reyes López, Arquitecto Sergio E. de la Fuente Valenzuela, Dictaminador, y Arquitecto Adriana E. Delgado Cobos, Coordinador de Control Urbano, emitieron una opinión técnica respecto del inmueble identificado bajo el expediente catastral número [REDACTED], ubicado en la calle [REDACTED], en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual cuenta con una superficie de terreno de 2,275.00 metros cuadrados, para las licencias Municipales de Uso de Suelo para Mini bodegas y Locales Comerciales, siendo dicho dictamen el siguiente:

**CIUDAD DE MONTERREY**

31 de Octubre del 2016  
ASUNTO: DICTAMEN

**I. DATOS GENERALES**

No. de Expediente: L-000441/2016  
No de Expediente Catastral: (70) 89-000-106  
Fecha de Ingreso: 19 de Septiembre del 2016  
Asunto: Licencias Municipales de Uso de Suelo para Mini bodegas y Locales Comerciales.

Ubicación del predio: Calle Doctores S/N, San Bernabé, Monterrey, N.L.  
Superficie Total: 2,275.00 M2

Propietarios: Sofia Laura Herrera García  
Calle Monte Capitullo No. 252 D 2083, Col. Fuentes del Valle, San Pedro Garza García, Nuevo León.  
Titular: Carlos Octavio Rocha González  
Domicilio: Pico de Ariete 4797-A, Col. Villa Mitras, Monterrey, N.L.  
Teléfono: 18-13-56-67

**II. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO**

Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013 -2025, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha de 15 de Agosto de 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión no se encuentra ubicado.

Palacio Municipal de Monterrey  
Zaragoza Sur 170, Centro  
Monterrey, N.L. / CP. 64000

**CIUDAD DE MONTERREY**

**III. INSPECCIÓN FÍSICA:**

De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 28 de Septiembre del 2016, se hizo constar que: "al momento de esta Dirección se pudo constar que el predio que nos ocupa se encuentra baldío y sin uso", "el lote no cuenta con construcción alguna", "adn no se habilitan áreas de estacionamiento".

**IV. OPINIÓN TÉCNICA.**

- Dicho Predio NO se encuentra ubicado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, por lo que es opinión de esta Dirección que para determinar en que zona se encuentra, tendrá que esperar a la consulta pública para incluirlo en ese proceso como lo marca en los términos del artículo 20 y 54 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

De acuerdo a lo anteriormente mencionado se considera técnicamente **NO FACTIBLE** la solicitud Presentada.

Revisión de Normatividad

Arq. Sergio E. de la Fuente Valenzuela  
DICTAMINADOR

Arq. Adriana E. Delgado Cobos  
COORDINADOR DE

**Lic. Héctor Francisco Reyes López**  
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

Palacio Municipal de Monterrey  
Zaragoza Sur 170, Centro  
Monterrey, N.L. / CP. 64000

Así mismo el artículo 42 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, establece lo siguiente:

ARTICULO 42. Para la realización de cualquier obra o acción urbana en predios no contenidos dentro del limite municipal, indicado en el Plan, pero acreditados mediante documentación oficial como pertenecientes al Municipio de Monterrey, los usos, densidades y lineamientos urbanísticos aplicables serán determinados mediante dictamen que emita la Secretaria, tomando en consideración lo indicado para los predios colindantes a dichos inmuebles.

Por tanto, de lo anteriormente expuesto, es de advertirse que si bien es cierto el predio en comento no se encuentra ubicado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, también cierto lo es que de acuerdo al dispositivo legal antes citado se deberá de determinar mediante dictamen emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, los usos, densidades, y lineamientos urbanísticos, tomando en consideración lo indicado para los predios colindantes a dichos inmuebles.

Lo anterior se robustece con el oficio que obra en autos número DPTDU 573/2016, suscrito por la Arquitecta Olga Cristina Ramírez Acosta, Directora de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, mediante el cual se advierte lo siguiente:



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018  
DIRECCIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS DE DESARROLLO URBANO

Oficio No. DPTDU 573/2016  
11 de octubre de 2016

ARQ. ADRIANA E. DELGADO COBOS  
COORDINADORA DE CONTROL URBANO  
PRESENTE.-

En respuesta a su oficio DICU-1970/2016, de fecha 27 de septiembre del 2016 y recibido en esta Dirección en esta misma fecha, mediante el cual solicita la opinión de esta Dirección con respecto a la solicitud de licencia de uso de suelo de Mini Hoteles y Locales Comerciales recibida en esta Secretaría dentro del expediente administrativo L-441/2016 y expediente catastral 89-000-106, ya que éste no se encuentra localizado en el Plano de Zonificación Secundaria del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, con el fin de que se determine "en que zona se encuentra y su compatibilidad", así como conocer nuestra opinión como Dirección al respecto de aplicar el artículo 42 del Reglamento de Zonificación vigente; me permito manifestarle lo siguiente: efectivamente como usted lo indica dicho predio no se encuentra ubicado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, por lo que es opinión de esta Dirección que para determinar en qué zona se encuentra, tendrá que esperar a la consulta pública para incluirlo en ese proceso como lo marca en los términos el artículo 20 y 54 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Sin embargo, queda a su consideración el aplicar el artículo 43 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Monterrey, así como tomar en cuenta lo manifestado por el Instituto Municipal de Planeación mediante oficio de fecha 27 de junio del 2016, el cual se anexa a su oficio.

Sin otro particular de momento y esperando que lo anterior cubra lo peticionado, quedo de Usted.

Atentamente  
ARQ. OLGA CRISTINA RAMÍREZ ACOSTA  
DIRECTORA DE PROYECTOS TÉCNICOS DE DESARROLLO URBANO

Dictaminador: Arq. Vanesa Zamudio Villanueva  
C.e.p. Archivo.

En esa medida, y ante lo establecido mediante determinación de fecha 28 veintiocho de noviembre del año 2016 dos mil dieciséis, pronunciada por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro del expediente administrativo número [REDACTED], en la cual se niega el Uso de Suelo para Mini

bodegas y Locales Comerciales, para el inmueble identificado bajo el expediente catastral número [REDACTED], ubicado en la calle [REDACTED], en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual cuenta con una superficie de terreno de 2,275.00 metros cuadrados, señalada como acto recurrido, 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 del Municipio de Monterrey, para que en base a lo aquí determinado, emita una nueva resolución, en la cual reponga el procedimiento inmerso en el expediente administrativo número [REDACTED], y valore para tal efecto la documental consistente en el oficio número [REDACTED], expedido por la Dirección General del Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de fecha 27 veintisiete de junio del año 2016 dos mil dieciséis, mediante el cual se emitió un dictamen técnico en el que deduce dicha Institución que la zonificación secundaria establecida por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, Nuevo León 2013-2025, aplica a las diversas zonas en que se zonifico el territorio municipal y no a un predio en particular, de tal manera que al inmueble en comento se le deberá de considerar como parte de la zona en donde **se encuentra inserto**, en la inteligencia que al predio en cuestión se le puede considerar inserto dentro de la mencionada **zona habitacional mixto medio**, y le pueden ser aplicados los usos y destinos del suelo permitido, condicionados o prohibidos y con las densidades y lineamientos urbanísticos para esa zona, amen que al momento de resolver dicha Secretaria deberá de tomar en consideración lo establecido en el artículo 42 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; por lo que una vez hecho lo anterior se pronuncie en dicha resolución respecto a la petición formulada inicialmente por el ciudadano [REDACTED], relativa a la obtención de licencia de uso de suelo para mini bodegas y locales comerciales, en el inmueble identificado bajo el expediente catastral número [REDACTED] ubicado en la calle [REDACTED], en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual cuenta con una superficie de terreno de 2,275.00 metros cuadrados, 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 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], en contra de la resolución administrativa de fecha 28 veintiocho de noviembre del año 2016 dos mil dieciséis, pronunciada por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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 28 veintiocho de noviembre del año 2016 dos mil dieciséis, pronunciada por la Secretaria de

Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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 reponga el procedimiento inmerso en el expediente administrativo número [REDACTED] y valore para tal efecto la documental consistente en el oficio número [REDACTED] expedido por la Dirección General del Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de fecha 27 veintisiete de junio del año 2016 dos mil dieciséis, mediante el cual se emitió un dictamen técnico en el que deduce dicha Institución que la zonificación secundaria establecida por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, Nuevo León 2013-2025, aplica a las diversas zonas en que se zonifico el territorio municipal y no a un predio en particular, de tal manera que al inmueble en comento se le deberá de considerar como parte de la zona en donde **se encuentra inserto**, en la inteligencia que al predio en cuestión se le puede considerar inserto dentro de la mencionada **zona habitacional mixto medio**, y le pueden ser aplicados los usos y destinos del suelo permitido, condicionados o prohibidos y con las densidades y lineamientos urbanísticos para esa zona, amén que al momento de resolver dicha Secretaria deberá de tomar en consideración lo establecido en el artículo 42 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; por lo que una vez hecho lo anterior se pronuncie en dicha resolución respecto a la petición formulada inicialmente por el ciudadano [REDACTED], relativa a la obtención de licencia de uso de suelo para mini bodegas y locales comerciales, en el inmueble identificado bajo el expediente catastral número [REDACTED] ubicado en la calle [REDACTED] [REDACTED] en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual cuenta con una superficie de terreno de 2,275.00 metros cuadrados, 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 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.

**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 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.

**LIC. HÉCTOR ANTONIO GALVÁN ANCIRA.  
DIRECTOR JURIDICO DE LA SECRETARIA DEL  
AYUNTAMIENTO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.**

**HAGA/mcg/fps/hfrm.**

## INSTRUCTIVO DE NOTIFICACION

C. [REDACTED].  
CALLE [REDACTED], EN MONTERREY, NUEVO LEÓN.  
PRESENTE.-

En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a 25 veinticinco de abril 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, en fecha 28 veintiocho de noviembre del año 2016 dos mil dieciséis, dentro del expediente administrativo número [REDACTED] en la cual se niega el Uso de Suelo para Mini bodegas y Locales Comerciales, para el inmueble identificado bajo el expediente catastral número (70) 80-000-106, ubicado en la calle [REDACTED], en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual cuenta con una superficie de terreno de 2,275.00 metros cuadrados.

### RESULTANDO

**PRIMERO.-** Que por escrito presentado ante esta Dirección Jurídica de la Secretaria del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, en fecha 27 veintisiete de marzo del año 2017 dos mil diecisiete, el ciudadano [REDACTED] Gonzalez, ocurrió a promover por sus propios derechos recurso de revisión, acreditando su personalidad con acta fuera de protocolo de número [REDACTED], de fecha 08 ocho de septiembre del año 2016 dos mil dieciséis, ante la fe del licenciado [REDACTED], Notario Público número 37, con residencia en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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 28 veintiocho de noviembre del año 2016 dos mil dieciséis, dentro del expediente administrativo número [REDACTED], en la cual se niega el Uso de Suelo para Mini bodegas y Locales Comerciales, para el inmueble identificado bajo el expediente catastral número [REDACTED], ubicado en la calle [REDACTED], en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual cuenta con una superficie de terreno de 2,275.00 metros cuadrados.

Posteriormente el recurrente 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 abril del año 2017 dos mil diecisiete, 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 [REDACTED] fueron notificados de dicho proveído en fecha 06 seis de abril del año 2017 dos mil diecisiete, feneciendo el termino concedido para lo antes descrito en fecha 20 veinte de abril del año 2017 dos mil diecisiete, 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 los 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 Jurídico 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.

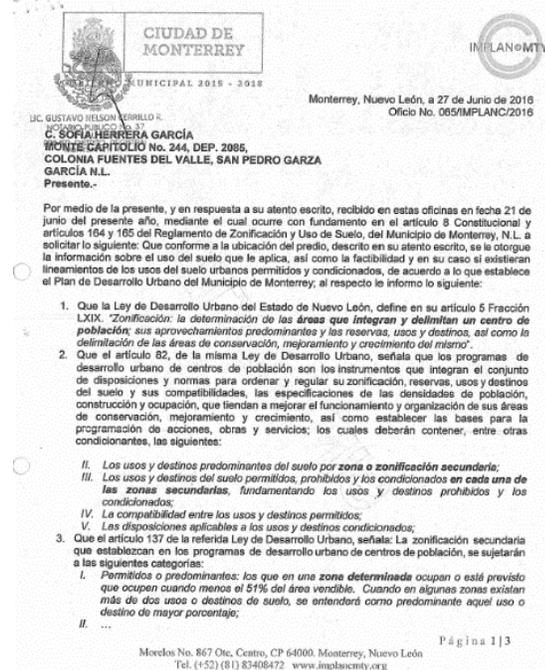
NOTA:

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, por tanto esta Dirección Jurídica de la Secretaría del Ayuntamiento de Monterrey, Nuevo León, estima fundado el agravio vertido por la parte recurrente y suficiente para modificar el acto impugnado, y a su vez dictar uno nuevo que lo sustituya, 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 en que el recurrente manifiesta haber comparecido voluntariamente ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, acreditando que el inmueble arrendado identificado con el número de expediente catastral número [REDACTED], ubicado en la calle Doctores [REDACTED], en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, fue materia de un Dictamen Técnico emitido por la Dirección General del Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia del Municipio de Monterrey, Nuevo León, bajo el oficio número [REDACTED], expedido en fecha 27 veintisiete de junio del año 2016 dos mil dieciséis, el cual dicha Dirección deduce que la zonificación secundaria establecida por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, Nuevo León 2013-2025, aplica a las diversas zonas en que se zonifico el territorio municipal y no a un predio en particular, de tal manera que al inmueble se le deberá de considerar como parte de la zona en donde se encuentra inserto, en la inteligencia que al predio en cuestión se le puede considerar inserto dentro de la mencionada zona habitacional mixto medio, y le pueden ser aplicados los usos y destinos del suelo permitido, condicionados o prohibidos y con las densidades y lineamientos urbanísticos para esa zona; oficio el anterior el cual anexa el recurrente en copia certificada el cual fuera allegado como medio probatorio al presente procedimiento, 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, el cual se inserta a continuación para mayor ilustración:



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

Monterrey, Nuevo León, a 27 de Junio de 2016  
Oficio No. 085/IMPLANC/2016

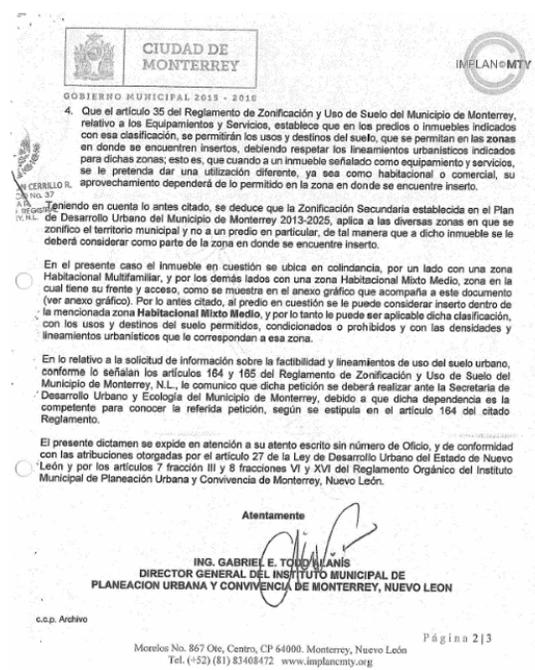
IC. GUSTAVO NELSON CEBALLO R.  
SECRETARIO DE PLANEACIÓN URBANA Y CONVIVENCIA

C. SOFÍA HERRERA GARCÍA  
OFICINE GABINETE No. 244. DEP. 2085,  
COLONIA FUENTES DEL VALLE, SAN PEDRO GARZA  
GARCÍA N.L.  
Presente.-

Por medio de la presente, y en respuesta a su atento escrito, recibido en estas oficinas en fecha 21 de junio del presente año, mediante el cual ocurre con fundamento en el artículo 8 Constitucional y artículos 164 y 165 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo, del Municipio de Monterrey, N.L. a solicitar lo siguiente: Que conforme a la ubicación del predio, descrito en su atento escrito, se le otorgue la información sobre el uso del suelo que le aplica, así como la factibilidad y en su caso si existieran lineamientos de los usos del suelo urbanos permitidos y condicionados, de acuerdo a lo que establece el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, al respecto le informo lo siguiente:

1. Que la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, define en su artículo 5 Fracción LXIX, "Zonificación: la determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población, sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo".
2. Que el artículo 82, de la misma Ley de Desarrollo Urbano, señala que los programas de desarrollo urbano de centros de población son los instrumentos que integran el conjunto de disposiciones y normas para ordenar y regular su zonificación, reservas, usos y destinos del suelo y sus compatibilidades, las especificaciones de las densidades de población, construcción y ocupación, que tiendan a mejorar el funcionamiento y organización de sus áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento, así como establecer las bases para la programación de acciones, obras y servicios; los cuales deberán contener, entre otras condicionantes, las siguientes:
  - II. Los usos y destinos predominantes del suelo por zona o zonificación secundaria;
  - III. Los usos y destinos del suelo permitidos, prohibidos y los condicionados en cada una de las zonas secundarias, fundamentando los usos y destinos prohibidos y los condicionados;
  - IV. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;
  - V. Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;
3. Que el artículo 137 de la referida Ley de Desarrollo Urbano, señala: La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías:
  - I. Permisivos o predominantes: los que en una zona determinada ocupan o así previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje;
  - II. ....

Página 1 | 3  
Morelos No. 867 Ote. Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León  
Tel. (+52) (81) 83408472 www.implancmy.org



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

Monterrey, Nuevo León, a 27 de Junio de 2016  
Oficio No. 085/IMPLANC/2016

IC. GUSTAVO NELSON CEBALLO R.  
SECRETARIO DE PLANEACIÓN URBANA Y CONVIVENCIA

C. SOFÍA HERRERA GARCÍA  
OFICINE GABINETE No. 244. DEP. 2085,  
COLONIA FUENTES DEL VALLE, SAN PEDRO GARZA  
GARCÍA N.L.  
Presente.-

4. Que el artículo 35 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, relativo a los Equipamientos y Servicios, establece que en los predios o inmuebles indicados con esa clasificación, se permitirán los usos y destinos del suelo, que se permitan en las zonas en donde se encuentran insertos, debiendo respetar los lineamientos urbanísticos indicados para dichas zonas; esto es, que cuando a un inmueble señalado como equipamiento y servicios, se le pretenda dar una utilización diferente, ya sea como habitacional o comercial, su aprovechamiento dependerá de lo permitido en la zona en donde se encuentre inserto.

Teniendo en cuenta lo antes citado, se deduce que la Zonificación Secundaria establecida en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aplica a las diversas zonas en que se zonifico el territorio municipal y no a un predio en particular, de tal manera que a dicho inmueble se le deberá considerar como parte de la zona en donde se encuentre inserto.

En el presente caso el inmueble en cuestión se ubica en colindancia, por un lado con una zona Habitacional Multifamiliar, y por los demás lados con una zona Habitacional Mixto Medio, zona en la cual tiene su frente y acceso, como se muestra en el anexo gráfico que acompaña a este documento (ver anexo gráfico). Por lo antes citado, al predio en cuestión se le puede considerar inserto dentro de la mencionada zona Habitacional Mixto Medio, y por lo tanto le puede ser aplicable dicha clasificación, con los usos y destinos del suelo permitidos, condicionados o prohibidos y con las densidades y lineamientos urbanísticos que le correspondan a esa zona.

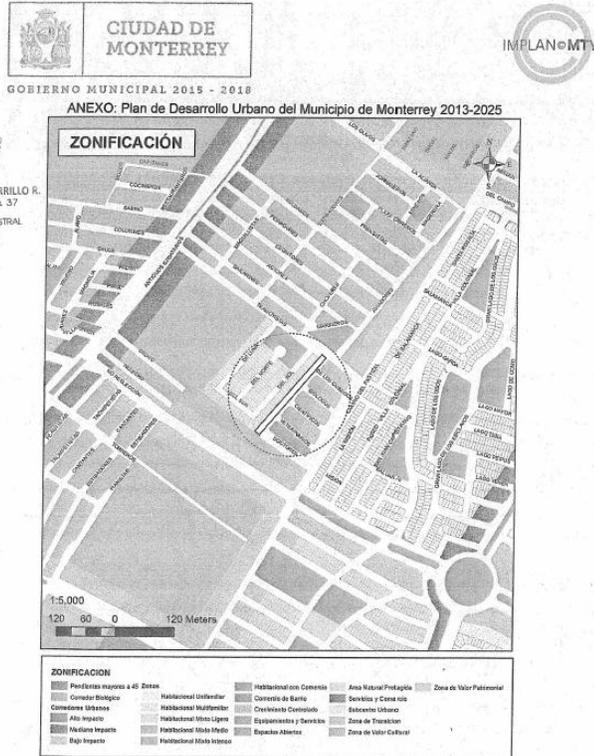
En lo relativo a la solicitud de información sobre la factibilidad y lineamientos de uso del suelo urbano, conforme lo señalan los artículos 164 y 165 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, N.L., le comunico que dicha petición se deberá realizar ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, debido a que dicha dependencia es la competente para conocer la referida petición, según se estipula en el artículo 164 del citado Reglamento.

El presente dictamen se expide en atención a su atento escrito sin número de Oficio, y de conformidad con las atribuciones otorgadas por el artículo 27 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y por los artículos 7 fracción III y 8 fracciones VI y XVI del Reglamento Orgánico del Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia de Monterrey, Nuevo León.

Atentamente  
ING. GABRIEL E. TORRES JUANES  
DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACION URBANA Y CONVIVENCIA DE MONTERREY, NUEVO LEON

c.c.p. Archivo  
Morelos No. 867 Ote. Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León  
Tel. (+52) (81) 83408472 www.implancmy.org

Página 2 | 3



Morelos No. 867 Ote, Centro, CP 64000, Monterrey, Nuevo León  
Tel. (+52) (81) 83408472 www.implancomty.org

Página 3 | 3

Así mismo, en fecha 31 treinta y uno de octubre del año 2016 dos mil dieciséis, el Director de Control Urbano, Licenciado Hector Francisco Reyes López, Arquitecto Sergio E. de la Fuente Valenzuela, Dictaminador, y Arquitecto Adriana E. Delgado Cobos, Coordinador de Control Urbano, emitieron una opinión técnica respecto del inmueble identificado bajo el expediente catastral número [REDACTED], ubicado en la calle [REDACTED], en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual cuenta con una superficie de terreno de 2,275.00 metros cuadrados, para las licencias Municipales de Uso de Suelo para Mini bodegas y Locales Comerciales, siendo dicho dictamen el siguiente:

31 de Octubre del 2016  
ASUNTO: DICTAMEN

**I. DATOS GENERALES**

No. de Expediente: L-000441/2016  
No de Expediente Catastral: (70) 89-000-106  
Fecha de Ingreso: 19 de Septiembre del 2016  
Asunto: Licencias Municipales de Uso de Suelo para Minibodegas y Locales Comerciales.

Ubicación del predio: Calle Doctores S/N, San Bernabé, Monterrey, N.L.  
Superficie Total: 2,275.00 M2

Propietario: Sofia Laura Herrera García  
Domicilio: Calle Monte Capitolio No. 252 D 2083, Col. Fuentes del Valle, San Pedro Garza García, Nuevo León.

Titular: Carlos Octavio Rocha González  
Domicilio: Pico de Ariete 4797-A, Col. Villa Mitras, Monterrey, N.L.  
Teléfono: 18-13-56-67

**II. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO**

Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013 -2025, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha de 15 de Agosto de 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión no se encuentra ubicado.

**III. INSPECCIÓN FÍSICA:**

De acuerdo a Inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 28 de Septiembre del 2016, se hizo constar que: "al momento de la Inspección se pudo constatar que el predio que nos ocupa se encuentra baldío y sin uso", "el lote no cuenta con construcción alguna", "aún no se habilitan áreas de estacionamiento".

**IV. OPINIÓN TÉCNICA.**

- Dicho Predio NO se encuentra ubicado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, por lo que es opinión de esta Dirección que para determinar en que zona se encuentra, tendrá que esperar a la consulta pública para incluirlo en ese proceso como lo marca en los términos el artículo 20 y 54 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

De acuerdo a lo anteriormente mencionado se considera técnicamente **NO FACTIBLE** la solicitud Presentada.

Revisión de Normatividad

Arq. Sergio E. de la Fuente Valenzuela  
DICTAMINADOR

Arq. Adriana E. Delgado Cobos  
COORDINADOR DE CONTROL URBANO

Lic. Héctor Francisco Reyes López  
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

Así mismo el artículo 42 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, establece lo siguiente:

ARTÍCULO 42. Para la realización de cualquier obra o acción urbana en predios no contenidos dentro del límite municipal, indicado en el Plan, pero acreditados mediante documentación oficial como pertenecientes al Municipio de Monterrey, los usos, densidades y lineamientos urbanísticos aplicables serán determinados mediante dictamen que emita la Secretaría, tomando en consideración lo indicado para los predios colindantes a dichos inmuebles.

Por tanto, de lo anteriormente expuesto, es de advertirse que si bien es cierto el predio en comento no se encuentra ubicado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, también cierto lo es que de acuerdo al dispositivo legal antes citado se deberá de determinar mediante dictamen emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, los usos, densidades, y lineamientos urbanísticos, tomando en consideración lo indicado para los predios colindantes a dichos inmuebles.

Lo anterior se robustece con el oficio que obra en autos número [REDACTED], suscrito por la Arquitecta Olga Cristina Ramírez Acosta, Directora de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, mediante el cual se advierte lo siguiente:



CIUDAD DE MONTERREY  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018  
DIRECCIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS DE DESARROLLO URBANO

Oficio No. DPTDU 573/2016  
11 de octubre de 2016

ARO, ADRIANA E. DELGADO COBOS  
COORDINADORA DE CONTROL URBANO

PRESENTE.-

En respuesta a su oficio DICU-1970/2016, de fecha 27 de septiembre del 2016 y recibido en esta Dirección en esa misma fecha, mediante el cual solicita la opinión de esta Dirección con respecto a la solicitud de licencia de uso de suelo de Mini bodegas y Locales Comerciales recibida en esta Secretaría dentro del expediente administrativo L-441/2016 y expediente catastral 89-000-106, ya que éste no se encuentra localizado en el Plano de Zonificación Secundaria del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, con el fin de que se determine "en qué zona se encuentra y su compatibilidad", así como conocer nuestra opinión como Dirección al respecto de aplicar el artículo 42 del Reglamento de Zonificación vigente; me permito manifestarle lo siguiente: efectivamente como usted lo indica dicho predio no se encuentra ubicado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, por lo que su opinión de esta Dirección que para determinar en qué zona se encuentra, tendrá que esperar a la consulta pública para incluirlo en ese proceso como lo marca en los términos el artículo 20 y 54 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Sin embargo, queda a su consideración el aplicar el artículo 42 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Monterrey, así como tomar en cuenta lo manifestado por el Instituto Municipal de Planeación mediante oficio de fecha 27 de junio del 2015, el cual se anexa a su oficio.

Sin otro particular de momento y esperando que lo anterior cubra lo peticionado, quedo de Usted.

Atentamente  
ARQ. OLGA CRISTINA RAMÍREZ ACOSTA  
DIRECTORA DE PROYECTOS TÉCNICOS DE DESARROLLO URBANO

Dictaminador: Arq. Vanesa Zamudio Villanueva  
C.e.p. Archivo.

En esa medida, y ante lo establecido mediante determinación de fecha 28 veintiocho de noviembre del año 2016 dos mil dieciséis, pronunciada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro del expediente administrativo número [REDACTED], en la cual se niega el Uso de Suelo para Mini bodegas y Locales Comerciales, para el inmueble identificado bajo el expediente catastral número [REDACTED], ubicado en la calle [REDACTED], en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual cuenta con una superficie de terreno de 2,275.00 metros cuadrados, señalada como acto recurrido, 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 del Municipio de Monterrey, para que en base a lo aquí determinado, emita una nueva resolución, en la cual reponga el procedimiento inmerso en el expediente administrativo número [REDACTED], y valore para tal efecto la documental consistente en el oficio número [REDACTED] expedido por la Dirección General del Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de

fecha 27 veintisiete de junio del año 2016 dos mil dieciséis, mediante el cual se emitió un dictamen técnico en el que deduce dicha Institución que la zonificación secundaria establecida por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, Nuevo León 2013-2025, aplica a las diversas zonas en que se zonifico el territorio municipal y no a un predio en particular, de tal manera que al inmueble en comento se le deberá de considerar como parte de la zona en donde **se encuentra inserto**, en la inteligencia que al predio en cuestión se le puede considerar inserto dentro de la mencionada **zona habitacional mixto medio**, y le pueden ser aplicados los usos y destinos del suelo permitido, condicionados o prohibidos y con las densidades y lineamientos urbanísticos para esa zona, amen que al momento de resolver dicha Secretaria deberá de tomar en consideración lo establecido en el artículo 42 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; por lo que una vez hecho lo anterior se pronuncie en dicha resolución respecto a la petición formulada inicialmente por el ciudadano [REDACTED], relativa a la obtención de licencia de uso de suelo para mini bodegas y locales comerciales, en el inmueble identificado bajo el expediente catastral número [REDACTED], ubicado en la calle [REDACTED], en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual cuenta con una superficie de terreno de 2,275.00 metros cuadrados, 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 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.

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 28 veintiocho de noviembre del año 2016 dos mil dieciséis, pronunciada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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 28 veintiocho de noviembre del año 2016 dos mil dieciséis, pronunciada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, dentro del expediente administrativo número I [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 reponga el procedimiento inmerso en el expediente administrativo número [REDACTED] y valore para tal efecto la documental consistente en el oficio número [REDACTED] expedido por la Dirección General del Instituto Municipal de Planeación Urbana y Convivencia del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de fecha 27 veintisiete de junio del año 2016 dos mil dieciséis, mediante el cual se emitió un dictamen técnico en el que deduce dicha Institución que la zonificación secundaria establecida por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, Nuevo León 2013-2025, aplica a las diversas zonas en que se zonifico el territorio municipal y no a un predio en particular, de tal manera que al inmueble en comento se le deberá de considerar como parte de la zona en donde **se encuentra inserto**, en la inteligencia que al predio en cuestión se le puede considerar inserto dentro de la mencionada **zona habitacional mixto medio**, y le pueden ser aplicados los usos y destinos del suelo permitido, condicionados o prohibidos y con las densidades y lineamientos urbanísticos para esa zona, amen que al momento de resolver dicha Secretaria deberá de tomar en consideración lo establecido en el artículo 42 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; por lo que una vez hecho lo anterior se pronuncie en dicha resolución respecto a la petición formulada inicialmente por el ciudadano [REDACTED], relativa a la obtención de licencia de uso de suelo para mini bodegas y locales comerciales, en el inmueble identificado bajo el expediente catastral número [REDACTED] ubicado en la calle [REDACTED], en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual cuenta con una superficie de terreno de 2,275.00 metros cuadrados, 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 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.

**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 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.

**LIC. HÉCTOR ANTONIO GALVÁN ANCIRA.**  
**DIRECTOR JURIDICO DE LA SECRETARIA DEL**  
**AYUNTAMIENTO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.**

**HAGA/mcg/fps/hfrm.**

Lo que notifico a usted, por medio del presente instructivo el cual entregué a una persona quien dijo llamarse \_\_\_\_\_, quien se ostentó como \_\_\_\_\_, siendo las \_\_\_\_\_ horas del día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del año 2017 dos mil diecisiete.

CONSTE.-

NOTIFICADOR

NOMBRE \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_

IDENTIFICACION \_\_\_\_\_.

NOTIFICADO

NOMBRE \_\_\_\_\_.

FIRMA \_\_\_\_\_.

IDENTIFICACION \_\_\_\_\_.