



INSTRUCTIVO

**A MAPLE URBANIZADORA, S.A. DE C.V. Y
MARFIL DESARROLLO, S.A. DE C.V.
DOMICILIO PARA OÍR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:
CALLE FRAY RAFAEL VERGER, NÚMERO 1899-10
COLONIA OBISPADO, MONTERREY, NUEVO LEÓN.**

Dentro del Expediente Administrativo número F-005/2012 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 20-veinte días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés. -----

VISTO.- En ESTRICTO CUMPLIMIENTO a la sentencia ejecutoria dictada por la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, en fecha 31-treinta y uno de marzo de 2023-dos mil veintitrés, al resolver los recursos de revisión interpuestos, indistintamente por la parte actora y las autoridades demandadas, en contra de la sentencia definitiva dictada el día 20-veinte de junio de 2022-dos mil veintidós, por la Segunda Sala Ordinaria de dicho órgano jurisdiccional, dentro del juicio contencioso administrativo número 246/2018, mediante la cual, medularmente, se declaró la nulidad de la resolución administrativa contenida en el oficio 7400/SEDUE/2017, de fecha 12-doce de diciembre de 2017-dos mil diecisiete, dictada por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, dentro del expediente administrativo número F-005/2012, para los siguientes efectos:

*"...emita una nueva resolución en la que observando las consideraciones de derecho plasmadas en la presente sentencia, **resuelva de nueva cuenta** la solicitud de fijación de lineamientos Generales de Diseño Urbano y Proyecto Urbanístico para el Fraccionamiento de Urbanización Inmediata, presentada por la parte actora, debiendo respetar los derechos adquiridos reconocidos en la factibilidad de urbanización de fecha 09-nueve de diciembre del 2008-dos mil ocho, en donde se determinaron como usos de suelo de la zona, el habitacional unifamiliar, habitacional multifamiliar y el uso de suelo comercial (locales comerciales y servicios aislados), observando en todo caso lo dispuesto en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado. En la inteligencia que la autoridad se encuentra en aptitud de efectuar lo (sic) requerimientos legales y reglamentarios correspondientes a efecto de que se cumplan a cabalidad los extremos de seguridad y pertinencia del proyecto de cuenta..."*

Ahora bien, en el expediente administrativo número **F-005/2012**, formado con motivo de la solicitud de fecha 03-tres de febrero de 2012-dos mil doce, presentada por el C [REDACTED] apoderado legal de las personas morales denominadas **MAPLE URBANIZADORA, S.A. DE C.V., y MARFIL DESARROLLO, S. A. DE C. V.**; se solicitó se le fijen **LOS LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO** y la aprobación del **PROYECTO URBANÍSTICO** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo **HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR DE URBANIZACIÓN INMEDIATA**, el cual se denominará **LAS CUMBRES**; respecto a una superficie a desarrollar de **713,921.73 metros cuadrados**, conformada por los predios identificados con los números de expediente catastral **19-001-358, 19-001-359 y 19-001-360** ubicados al suroeste de la calle Juan E. López del fraccionamiento



Cumbres 4 Sector Sección "C" y al sureste del fraccionamiento Cumbres 5to Sector, Distrito Urbano Cumbres, Delegación Poniente, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León; y,

RESULTANDO

PRIMERO. - Antecedentes:

Cabe mencionar, que desde antes que se dictara la sentencia ejecutoria emitida por la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, que por esta vía se cumplimenta, es decir antes del 31-treinta y uno de marzo de 2023-dos mil veintitrés, los predios que nos ocupan ya contaban la Factibilidad de Urbanización para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, para una superficie de 713,921.73 metros cuadrados.

1. En fecha 09-nueve de diciembre del 2008-dos mil ocho, la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey, Nuevo León, mediante resolución contenida en el oficio número 3759/2008/SEDUE, emitida dentro del expediente administrativo número **FYL-192/2008**, informó a la persona moral denominada RESIDENCIAL CUMBRES, S. A. DE C. V., respecto de la **Factibilidad de Urbanización** para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, para una superficie de 713,921.73 metros cuadrados, correspondiente a la suma de los predios identificados con los números de expediente catastral **19-001-358, 19-001-359 y 19-001-360**.
2. En fecha 08-ocho de octubre del 2012-dos mil doce, mediante resolución contenida en el oficio número 2694/SEDUE/2012 emitida dentro del expediente administrativo No. **F-005/2012** se **declaró IMPROCEDENTE** la solicitud relativa a la autorización de los **Lineamientos Generales de Diseño Urbano y Proyecto Urbanístico** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata denominado LAS CUMBRES relativo a la superficie total solicitada de **713,921.73 metros cuadrados**, ubicado al sur de la Avenida Richard E. Byrd, Distrito Cumbres, Delegación Poniente, en la ciudad de Monterrey, N. L.
3. En fecha 12-doce de diciembre de 2017-dos mil diecisiete, la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, emitió la resolución administrativa contenida en el oficio 7400/SEDUE/2017, dentro del expediente administrativo número F-005/2012, mediante la cual, se determinó, esencialmente, lo que sigue:

*"...las personas interesadas **MAPLE URBANIZADORA, S.A. DE C.V. y MARFIL DESARROLLO, S.A. DE C.V.**, al solicitar en el presente trámite usos de carácter mixto, ello significa que no respetan dichas solicitantes el **DERECHO ADQUIRIDO** a través de la autorización emitida por esta dependencia en fecha 09-nueve de diciembre del año 2008-dos mil ocho, la cual fue resuelta para uso unifamiliar y no para usos de carácter mixto, por lo tanto lo solicitado no corresponde al ejercicio de un derecho adquirido, sino que es por tanto es incongruente a lo actualmente solicitado*

[...]

*"**PRIMERO:** Por las razones y fundamentos señalados en los Considerandos de esta resolución, se niega la solicitud para fijar los Lineamientos Generales de Diseño Urbano y obtener el Proyecto Urbanístico para el fraccionamiento de Urbanización Inmediata el cual se denominará Las Cumbres, relativo a la superficie total solicitada de 713,921.730 metros cuadrados, la cual resulta de la suma de 3-tres predios los cuales se describen*



a continuación 1.- Polígono 2 con superficie de 159,486.83 metros cuadrados, identificado bajo el número de Expediente Catastral 19-001-358; 2.- Polígono 3 con superficie de 121,594.42 metros cuadrados, identificado bajo el número de Expediente Catastral 19-002-359; 3.- Polígono 4 con superficie de 432,840.48 metros cuadrados, identificado bajo el número de Expediente Catastral 19-001-360; predios al sur de las Colonias Cumbres 5° y 6° Sector, Delegación Poniente; en Monterrey, Nuevo León."

En el entendido, que dicha resolución fue emitida en cumplimiento a la sentencia ejecutoria de fecha veinte de mayo de 2015-dos mil quince, dictada por la Segunda Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, dentro del juicio de nulidad 949/2012.

Tal y como se advierte de la propia sentencia interlocutoria de fecha 31-treinta y uno de marzo de 2023-dos mil veintitrés, la resolución administrativa citada en el párrafo que antecede fue declarada cumplida por las siguientes autoridades en sus instancias respectivas:

- Mediante auto de fecha **06-seis de febrero de 2018-dos mil dieciocho**, la Segunda Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, con dicha resolución, tuvo por cumplida la referida sentencia ejecutoria.
- En contra del auto antes referido, la parte actora presentó recurso de revisión de revisión, mismo que fue resuelto por la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, en fecha **15-quince de agosto de 2018-dos mil dieciocho**, declarándose la confirmación del auto que tuvo por cumplida la sentencia, en los siguientes términos:

"...el derecho adquirido que se reconoció es la factibilidad de urbanización para desarrollar un fraccionamiento de tipo habitacional denominado LAS CUMBRES.

*...
Por lo tanto, esta Sala Superior estima que no se puede considerar que es contrario a derecho que la Sala Ordinaria determine que el derecho adquirido reconocido en la sentencia es para uso habitacional y no para uso de carácter mixto, pues, de acuerdo a lo antes citado, en dicha sentencia **lo que se reconoció fue tal uso habitacional.**"*

- En relación con lo anterior, la parte actora promovió demanda de amparo la cual fue radicada en el Juzgado Tercero de Distrito en Materia Administrativa en el Estado, bajo el número 827/2018, el cual se resolvió en fecha 11-once de junio de 2019-dos mil diecinueve, en el sentido siguiente:

*"Por tanto, y con base en las consideraciones antes expuestas, se reitera que el uso de suelo concedido a las hoy quejas para el desarrollo del fraccionamiento "Las Cumbres", **es el relativo a habitacional**, por así haberse fijado en la resolución de nueve de diciembre de dos mil ocho, razón por la cual se considera que no se violentó el derecho adquirido que fue reconocido en la ejecutoria que se declaró cumplida mediante auto de seis de febrero de dos mil dieciocho.*

[...]



ÚNICO. La Justicia de la Unión no ampara ni protege a Maple Urbanizadora y Marfil Desarrollo, Sociedades Anónimas de Capital Variable, por las razones expuestas en el último considerando del presente fallo."

- En contra de la anterior resolución constitucional mencionada, la parte quejosa promovió recurso de revisión, el cual fue radicado bajo el número 409/2019, del índice del Segundo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Cuarto Circuito, mismo que fue resuelto en fecha 03-tres de noviembre de 2019-dos mil diecinueve, confirmando la sentencia aludida bajo el razonamiento que a continuación se transcribe:

*"En ese orden de ideas, resulta evidente que el punto controvertido que nos ocupa, respecto al hecho de que la autoridad no respetó ni observó los derechos adquiridos mediante la resolución de fecha 09 de diciembre del año 2008, ya fue materia de Litis y cosa juzgada, pues de las citadas resoluciones quedó determinada que el derecho adquirido mediante el acuerdo de factibilidad de fecha 09-nueve de diciembre de 2008-dos mil ocho, dictado por el Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Monterrey, Nuevo León, es lo relativo a la factibilidad de urbanización para el desarrollo de un fraccionamiento **tipo habitacional** de urbanización inmediata y no así de un uso mixto, como lo pretendió hacer valer el actor en el diverso juicio de nulidad 949/2012, así como en el presente juicio."*

4. No obstante de que la resolución administrativa de fecha 12-doce de diciembre de 2017-dos mil diecisiete, emitida por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, dentro del expediente administrativo número F-005/2012, fue declarada cumplida por diversas autoridades en sus instancias respectivas, las personas morales MAPLE URBANIZADORA, S.A. DE C.V. y MARFIL DESARROLLO, S.A. DE C.V., presentaron juicio contencioso administrativo en su contra, el cual fue radicado en la Segunda Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, bajo el número 246/2018, y fue resuelto mediante sentencia definitiva de fecha 20-veinte de junio de 2022-dos mil veintidós, de la siguiente manera:

PRIMERO: Ha procedido el juicio contencioso administrativo número 246/2018, promovido por la ciudadana [REDACTED] en nombre y representación de la persona moral denominada **MAPLE URBANIZADORA, S.A. DE C.V. y de MARFIL DESARROLLO, S.A. DE C.V.**, en contra del **SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA; INSPECTOR Y/O NOTIFICADOR ADSCRITO A LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA U SÍNDICO SEGUNDO**, todos del municipio de **MONTERREY, NUEVO LEÓN**, esta última autoridad parte en términos del artículo 33 fracción III de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado y Municipios de Nuevo León.

SEGUNDO: Se declara la nulidad de la resolución de fecha 12-doce de diciembre del año 2017, dictada por el **SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, por los motivos, fundamentos y para el efecto de que dicha autoridad demandada, **emita una nueva resolución** observando las consideraciones de derecho plasmadas en la presente sentencia, expuestas en el considerando sexto de la presente sentencia."

5. En contra de la sentencia definitiva dictada el día 20-veinte de junio de 2022-dos mil veintidós, dentro del juicio contencioso administrativo número 246/2018, indistintamente, la parte actora y las autoridades demandadas, presentaron recursos de revisión, los cuales fueron resueltos por la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, en fecha 31-treinta y uno de marzo de 2023-dos mil veintitres, decretando, medularmente, LA NULIDAD de la multicitada resolución administrativa de fecha 12-doce de diciembre de 2017-dos mil diecisiete, sentencia que a continuación se inserta:



OFICIO NÚMERO: 26299/SEDUSO/2023
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO N° F-005/2012
ASUNTO: LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO Y PROYECTO URBANÍSTICO.

Monterrey, Nuevo León, a 31-treinta y uno de Marzo de 2023-dos mil veintitrés.

VISTO. Para resolver los Recursos de Revisión, presentados en la oficialía de partes de la Segunda Sala Ordinaria de este Tribunal, en fechas 08-ocho de julio y 09-nueve de agosto del 2021-dos mil veintidós, suscritos el primero por el Licenciado Fernando Pinzón Salas, en su carácter de delegado autorizado de las autoridades demandadas del municipio de Monterrey, Nuevo León, y el segundo por el Licenciado Federico Manuel Fernández García, en su carácter de abogado autorizado de la parte actora, dentro del juicio contencioso administrativo 246/2018, en contra de la sentencia definitiva dictada en fecha 20-veinte de junio del 2022-dos mil veintidós, por la Segunda Sala Ordinaria.

Vistos los recursos de revisión y las diligencias practicadas y cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

RESULTANDO

PRIMERO. Presentación de los Recursos. Por acuerdos dictados en fechas 13-trece de julio y 29-veintinueve de agosto del 2022-dos mil veintidós, la Segunda Sala Ordinaria tuvo por interpuestos los recursos de revisión de mérito, y ordenó correr traslado a las partes para que manifestaran lo que a su derecho legal conviniera; de igual forma, dentro de dichos autos se ordenó la remisión a esta Sala Superior de los medios de impugnación respectivos, los proveídos en comento y las constancias de notificación, para que se resolviera lo conducente.

SEGUNDO. Notificación del Emplazamiento. Los citados autos de fechas 13-trece de julio y 29-veintinueve de agosto del 2022-dos mil veintidós, fueron notificado personalmente a la parte actora y por oficio a las autoridades del juicio, según diligencias actuariales efectuadas en fechas 05-cinco, 25-veinticinco y 31-treinta y uno de agosto del 2022-dos mil veintidós, tal como obra en las constancias de los cuadernos de recurso en que se actúa.

TERCERO. Desahogo de vista. En relación a las vistas legales concedidas, se hace constar que no obstante de encontrarse notificadas para ello, ninguna de

las partes hizo valer manifestaciones en cuanto a los recursos de revisión respectivos.

CUARTO. Integración del Recurso. Una vez que han sido remitidos a esta Sala Superior los recursos de revisión, los autos mediante los cuales se tuvieron por interpuestos los mismos, así como sus constancias de notificación, es decir, estando debidamente integrados los recursos en mención y al no existir actuación alguna pendiente por realizar, con fundamento en el artículo 91 de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado y Municipios de Nuevo León, ha llegado el momento procesal oportuno para dictar la sentencia correspondiente, y:

CONSIDERANDO

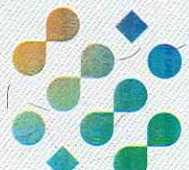
PRIMERO. Competencia. Esta Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, tiene competencia para conocer de la controversia que nos ocupa, deviene de lo estipulado en los artículos 1, 17 último párrafo, 18 fracción IV, 20 inciso B), fracción II, y demás relativos de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado y Municipios de Nuevo León.

SEGUNDO. Legitimación. Como cuestión previa, antes de admitir a trámite los recursos de revisión de trato, se procede en primer término a analizar la legitimación de los recurrentes; lo anterior por tratarse de un presupuesto de orden público, resultando aplicable al caso, la siguiente jurisprudencia sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, misma que a la letra dice:

“LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA. La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia a favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tengan la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.”

Así las cosas, tenemos que en cuanto al recurso de revisión interpuesto por el Licenciado Fernando Pinzón Salas, en su carácter de delegado autorizado de

1 Jurisprudencia, Novena Época, Registro: 189,264, Materias: Civil y Común, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, Julio de 2001, Tesis: VI.2o C. J/206, Página: 1000.



las autoridades demandadas del municipio de Monterrey, Nuevo León, tiene legitimación para interponer el referido medio de impugnación, al tener reconocido en autos del juicio contencioso administrativo 246/2018, el carácter con el que comparece, pues del auto de 15-quince de mayo del 2018-dos mil dieciocho, se desprende que fue autorizado como delegado de dichas autoridades, en los términos amplios del artículo 34 cuarto párrafo de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado y Municipios de Nuevo León; además, por considerar que el fallo combatido contraviene los intereses jurídicos de la autoridad que representa.

Resulta aplicable el criterio de interpretación aprobado por el entonces Pleno del Tribunal de lo Contencioso Administrativo para el Estado y Municipios de Nuevo León, cuya observancia es obligatoria para esta Sala Superior en términos de lo dispuesto por el artículo 98, de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado y Municipios de Nuevo León, cuyo rubro y texto dice lo siguiente:

"DELEGADOS DE LAS AUTORIDADES DEMANDADAS. TIENEN LEGITIMACION PARA INTERVENIR EN TODAS LAS ETAPAS DEL PROCESO, OFRECER Y RENDIR PRUEBAS, ALEGAR EN LA AUDIENCIA RESPECTIVA E INTERPONER RECURSOS DE REVISION. Atendiendo al principio de igualdad procesal, el cual apunta a que las partes deben tener en el proceso un mismo trato, se les deben dar las mismas oportunidades para hacer valer sus derechos y ejercitar sus defensas; es válido considerar que las personas autorizadas por las partes en el juicio, quedan facultadas para intervenir en todas las etapas del proceso, interponer recursos, ofrecer y rendir pruebas y alegar en la audiencia respectiva. En efecto, en todo juicio de nulidad debe imperar el principio de igualdad de posibilidades entre las partes para el ejercicio de la acción y de la defensa, para no dejar en estado de indefensión a alguna de ellas, sin hacer alguna distinción entre sí; por lo tanto, si el artículo 34 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado, establece claramente que los abogados autorizados por los particulares quedan facultados para intervenir en todas las etapas del proceso, interponer recursos, ofrecer y rendir pruebas y alegar en la audiencia respectiva, tales prerrogativas a su vez deben ser entendidas a favor de los delegados autorizados por las autoridades demandadas, pues, solo así se respeta el multireferido principio, dado que de lo contrario se estaría ubicando en una posición privilegiada a una de las partes. Bajo tal premisa, resulta incuestionable que de la interpretación a los artículos 34 y 38, fracción I del ya citado ordenamiento jurídico, al criterio de interpretación aprobado por el Pleno del Tribunal de lo Contencioso Administrativo, cuyo rubro dice: "DELEGADOS DE LAS AUTORIDADES", así como, al axioma jurídico de igualdad de partes, se tiene que los delegados autorizados por los demandantes, tienen las mismas prerrogativas procesales que los abogados de la parte actora, a que se ha hecho referencia con antelación."

Por su parte, en cuanto al recurso de revisión interpuesto por el **Licenciado Federico Manuel Fernández García, en su carácter de abogado autorizado de**

la parte actora, se estima que también cuenta con legitimación para ejercer el recurso de revisión, pues fue autorizado con amplias facultades del numeral 34 de la Ley de la materia, por auto dictado el día 14-catorce de marzo del 2018-dos mil dieciocho.

TERCERO. Temporalidad. Sobre dicho aspecto, se cumple con la temporalidad en la interposición de los recursos de revisión interpuestos, ya que de las constancias que obran dentro del juicio principal se advierte que la sentencia definitiva de fecha 20-veinte de junio del 2022-dos mil veintidós, les fue notificada a las autoridades demandadas del Municipio de Monterrey, el día 24-veinticuatro de junio del 2022-dos mil veintidós, mientras que a la parte actora de forma personal el día 11-once de julio del 2022-dos mil veintidós.

Surtiendo sus efectos para el caso de las autoridades demandadas recurrentes el día 27-veintisiete de junio del año en curso, comenzando a correr el término legal el día 28-veintiocho de junio, y feneciendo el día 11-once de julio del 2022-dos mil veintidós. En tal sentido, si el medio de impugnación fue presentado el día 08-ocho de julio del 2022-dos mil veintidós, debe concluirse que se encuentra presentado dentro del término legal que prevé la primera parte del artículo 91 de la Ley de la materia, que a la letra dice:

"Artículo 91.- El recurso de revisión deberá ser interpuesto por escrito con expresión de agravios, dentro del término de diez días siguientes al en que surta efectos la notificación de la resolución que se impugna."

De igual forma, a la parte actora le fue notificada en forma personal la sentencia definitiva impugnada, el día 11-once de julio del 2022-dos mil veintidós, surtiendo sus efectos al día hábil siguiente, el 12-doce de julio, y comenzando a contar el término legal el día 13-trece del mismo mes, para fenecer el día 09-nueve de agosto del 2022-dos mil veintidós; por tanto, si el medio de impugnación de referencia fue presentado el día 09-nueve de agosto del 2022-dos mil veintidós, debe concluirse que se presentó dentro del término legal correspondiente.

CUARTO. Procedibilidad y Admisión de los Recursos. En virtud de lo anterior y toda vez que se cumplen con los requisitos de procedibilidad



OFICIO NÚMERO: 26299/SEDUSO/2023
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO Nº F-005/2012
ASUNTO: LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO Y PROYECTO URBANÍSTICO.

contemplados en los artículos 89, fracción I, y 91 de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado y Municipios de Nuevo León, esta Sala Superior tiene a bien ADMITIR los recursos de revisión interpuestos, al configurarse la hipótesis contenida en el artículo 90, fracción V del citado ordenamiento legal.

Sirve de apoyo a lo anterior expuesto, lo definido por el Pleno del entonces Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado, en el Criterio de Interpretación obligatorio para esta Sala Superior, en términos de lo dispuesto por el artículo 98 de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado y Municipios de Nuevo León, que establece lo siguiente:

“RECURSO DE REVISIÓN. COMPETE A LA SALA SUPERIOR RESOLVER SOBRE SU ADMISIÓN. El conocimiento del recurso de revisión es de la competencia de la Sala Superior del Tribunal, según se establece en los artículos 17, último párrafo, 90 y 91 de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado y, en ese evento, el A Quo carece de facultades para resolver lo concerniente a la admisión del mismo, pues conforme a lo dispuesto en el último de esos preceptos solo está facultado para recibir el escrito del recurso interpuesto, correr traslado a las demás partes en el juicio y emplazarlas para que dentro del término de diez días expongan ante la Sala Superior lo que a su derecho convenga y, una vez hecho lo anterior, deberá remitir el recurso y el expediente correspondiente a la Sala Superior para que resuelva lo conducente.”2

QUINTO. Objeto o Materia de los Recursos. Lo constituye la sentencia definitiva dictada por la Primera Sala Ordinaria del Tribunal en fecha 28-veintiocho de enero del 2022-dos mil veintidós, en cuyos puntos resolutive se resolvió lo siguiente:

* Monterrey, Nuevo León, a 20-veinte de junio del año 2022-dos mil veintidós.-

VISTO para resolver de nueva cuenta en definitiva el expediente número 246/2018, relativo al juicio contencioso administrativo promovido por la ciudadana MARÍA DOLORES CANTÚ ESCAMILLA, en nombre y representación de la persona moral denominada MAPLE URBANIZADORA, S.A. DE C.V. y de MARFÍL DESARROLLO S.A. DE C.V., en contra del SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA; INSPECTOR Y/O NOTIFICADOR ADSCRITO A LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA Y SÍNDICO SEGUNDO, todos del municipio de MONTERREY, NUEVO LEÓN, esta última autoridad parte en términos del artículo 33 fracción III de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado y Municipios de Nuevo León. Vistos el escrito inicial de demanda, los escritos de

contestación, las pruebas ofrecidas por las partes y cuanto más consta en autos, convino y debió verse; y,

[...]

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

RESUELVE

PRIMERO: Ha procedido el juicio contencioso administrativo número 246/2018, promovido por la ciudadana MARÍA DOLORES CANTÚ ESCAMILLA, en nombre y representación de la persona moral denominada MAPLE URBANIZADORA, S.A. DE C.V. y de MARFÍL DESARROLLO S.A. DE C.V., en contra del SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA; INSPECTOR Y/O NOTIFICADOR ADSCRITO A LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA Y SÍNDICO SEGUNDO, todos del municipio de MONTERREY, NUEVO LEÓN, esta última autoridad parte en términos del artículo 33 fracción III de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado y Municipios de Nuevo León.

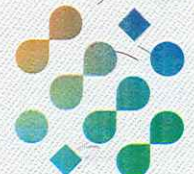
SEGUNDO: Se declara la nulidad de la resolución de fecha 12-doce de diciembre del año 2017, dictada por el SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, por los motivos, fundamentos y para el efecto de que dicha autoridad demandada, emita una nueva resolución observando las consideraciones de derecho plasmadas en la presente sentencia, expuestas en el considerando sexto de la presente sentencia.

TERCERO: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 94 de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado y Municipios de Nuevo León, se requiere a la autoridad demandada, para que dentro del término de 15-quince días siguientes al en que haya causado ejecutoria la presente sentencia, Informe a esta segunda sala ordinaria, el cumplimiento dado a la misma o las gestiones realizadas para lograr dicho cumplimiento y allegue los documentos con los cuales acredite lo anterior, apercibida de que si el presente fallo no se cumpliera en tiempo y forma, se procederá conforme al procedimiento establecido en el artículo 96 de la Ley de Justicia Administrativa en vigor.

CUARTO: NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LA PARTE ACTORA Y POR OFICIO A LAS AUTORIDADES- Así, con fundamento en las disposiciones legales invocadas y con apoyo en los artículos 22 fracción II, 23, 25, 35, 38, fracciones I, II, 86, y demás relativos de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado y Municipios de Nuevo León, y conforme a los numerales 69, 70 y 71 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, de aplicación supletoria a la materia, lo resuelve y firma la Licenciada Norma Leticia Platas Gómez, Magistrada de la Segunda Sala Ordinaria de este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, ante la presencia de la Licenciada Martha Domínguez Bautista, Secretario de Estudio y Cuenta que autoriza y da fe. (rúbricas).

SEXTO. Estudio de los Recursos de Revisión. En cuanto a las manifestaciones de agravio vertidas dentro de los recursos de revisión, las mismas

2Criterio: C.41/2001. No. Registro: 64. Materia: Común. Clase: Criterio. Sesión: Sexta sesión extraordinaria. Fecha: 11 de julio de 2001.



se tienen aquí por reproducidas como si a la letra se insertasen, toda vez que no es necesaria su transcripción; lo anterior con apoyo en el criterio de interpretación de aplicación obligatoria para esta Sala Superior, en términos de lo dispuesto por el artículo 98 de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado y Municipios de Nuevo León, que a la letra dice:

"AGRAVIOS. NO EXISTE OBLIGACIÓN DE TRANSCRIBIR LOS. Resulta innecesaria la transcripción de los agravios propuestos por el justiciable, ello en razón de que la obligación contenida en el artículo 87 de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado, solo constringe a pronunciarse respecto a la totalidad de los argumentos que forman parte de la litis, además no existe en la ley adjetiva administrativa, antes citada, una disposición que obligue a llevar a cabo tal transcripción."

Bajo ese contexto, se procede a analizar de entrada el recurso de revisión interpuesto por el abogado autorizado de la parte actora, quien dentro del primer agravio propone los siguientes puntos de diseño:

- Alega que la resolución es contraria a derecho, ya que indebidamente la Sala A quo considera que el derecho adquirido que se deriva de la autorización de factibilidad de urbanización, se limita al desarrollo de un fraccionamiento en el que sólo haya uso habitacional, sin considerar que la propia resolución de factibilidad señala que en el fraccionamiento habitacional pueden desarrollarse usos mixtos complementarios.
- Que lo anterior implica un desconocimiento indebido a los derechos adquiridos de su representada, toda vez que la Sala no aprecia que los usos mixtos se autorizaron por permitirlo el Plan de Desarrollo Urbano Municipal aplicable y aplicado en su momento por la administración demandada.
- Agrega que no se analizan correctamente los alcances de la resolución que contiene la factibilidad de urbanización, misma que de manera íntegra constituyen los derechos adquiridos de las quejas y no únicamente el punto primero de dicho oficio como incorrectamente se resuelve en la sentencia de 11 de junio de 2019, pues resulta relevante considerar que en

un fraccionamiento habitacional pueden complementarse el uso predominante con "usos compatibles", sin que sea correcto limitarse a una simple lectura del primer punto resolutorio de la autorización de factibilidad de urbanización.

- Sigue argumentando que es incorrecta la afirmación de la Sala A quo, en el sentido de que los derechos adquiridos implican sólo el uso habitacional y no los usos mixtos cuando lo cierto es que ello se advierte del contenido de toda la factibilidad de urbanización.
- Manifiesta que el análisis que hace la A quo, sobre la inexacta limitación de la factibilidad de urbanización a un uso exclusivo habitación unifamiliar es incorrecto, por limitarse a una simple lectura del primer punto resolutorio y deja de leer el segundo punto resolutorio de la resolución de factibilidad, que expresamente prevé que en el fraccionamiento habitacional se pueden desarrollar usos complementarios.
- Por lo que, resulta un desatino sostener que la factibilidad de urbanización limita el uso de suelo del fraccionamiento habitacional, sólo al uso habitacional unifamiliar, ya que expresamente señala que el fraccionamiento puede tener con el uso predominante, usos compatibles que se deberán especificar en la zonificación; es decir, está abierta la posibilidad de proponer y que se deban autorizar los usos de suelo habitacionales multifamiliares y los demás usos compatibles complementarios que la propia resolución de factibilidad señala.
- Concluye señalando que, en la propia resolución de factibilidad se precisan los usos complementarios permitidos, ya que en el primer considerando se cita la zonificación aplicable del "Plan de Desarrollo Urbano Municipal de Monterrey 2002-2020"; por lo que, resulta incorrecto sustentar que la factibilidad de urbanización se otorgó para el desarrollo de un fraccionamiento exclusivamente habitacional unifamiliar, cuando la propia resolución señala que se permiten uso predominante y usos compatibles,



OFICIO NÚMERO: 26299/SEDUSO/2023
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO N° F-005/2012
ASUNTO: LINEAMIENTOS GENERALES DE
DISEÑO URBANO Y PROYECTO URBANÍSTICO.

contraviniendo lo dispuesto en los artículos 114, 117, 220 y 224 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado, ley que debía aplicar.

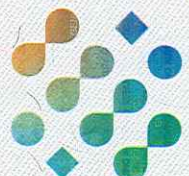
Al efecto, una vez analizado el agravio primero inciso a del recurso de revisión interpuesto por el abogado autorizado de la parte actora, esta Sala Superior califica el mismo como **FUNDADO Y SUFICIENTE** para revocar la sentencia definitiva de fecha 20-veinte de junio del 2022-dos mil veintidós, por las consideraciones de hecho y de derecho que enseguida se exponen:

En primera instancia, esta Sala de Alzada considera traer a la vista algunos antecedentes del acto impugnado en el juicio natural, a fin de tener un mejor panorama que permita demostrar el porque de la calificativa del agravio propuesto por el recurrente.

- El 09 de diciembre del 2008, se dictó la resolución administrativa contenida en el oficio 3759/2008/SEDUE por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, dentro del expediente FYL-192/2008, en donde se otorgó factibilidad de urbanización para desarrollar un fraccionamiento de urbanización inmediata en tres predios identificados con los expedientes catastrales 19-001-358, 19-001-359 y 19-001-360, con una superficie total de 713,921.730 metros cuadrados.
- El 10 de febrero del 2012, se solicita autorización de los lineamientos generales de diseño urbano y la aprobación del proyecto urbanístico del fraccionamiento, con fundamento en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en términos del artículo sexto transitorio de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- El 08 de octubre de 2012, se dicta la resolución administrativa contenida en el oficio 2694/SEDUE/2012, donde se declara improcedente por primera vez la autorización de lineamientos generales de diseño urbano y proyecto urbanístico para el desarrollo del fraccionamiento propuesto por la parte actora; sin embargo, inconforme con ello, se promueve juicio contencioso

administrativo el 30 de noviembre del 2012 que se radicó con el número 949/2012 ante la misma Segunda Sala Ordinaria del Tribunal.

- En fecha 07 de octubre de 2013, se dicta sentencia definitiva dentro del expediente 949/2012, por la Segunda Sala Ordinaria, en donde se reconoció la validez de la resolución administrativa de fecha 08 de octubre de 2012; sin embargo, inconforme con la decisión, la parte actora interpuso recurso de revisión según auto de fecha 28 de octubre de 2013.
- En fecha 28 de noviembre de 2014, esta Sala Superior dictó la resolución interlocutoria, en la que se revocó la sentencia definitiva antes señalada, para efecto de que la Segunda Sala Ordinaria, emitiera una nueva en la que se abstuviera de tomar en cuenta diversas manifestaciones rendidas por la autoridad demandada en la contestación, tendientes a mejorar el acto impugnado, así como para que cumpliera con el principio de congruencia y exhaustividad atendiendo debidamente la litis planteada.
- El 20 de mayo del 2015, se dicta la nueva sentencia definitiva por la Segunda Sala Ordinaria, declarándose la nulidad de la resolución administrativa de 08 de octubre del 2012, y se ordenó a las autoridades demandadas para que, dictaran una nueva resolución en la que, resolvieran la solicitud de lineamientos generales de diseño urbano y proyecto urbanístico conforme a las disposiciones contenidas en la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado, debiendo respetar los derechos adquiridos por la accionante, mismo que se refleja en la autorización de factibilidad de urbanización para el desarrollo del fraccionamiento habitacional otorgada en fecha 09 de diciembre del 2008.
- El 30 de octubre del 2015, esta Sala Superior dictó la resolución interlocutoria recaída al recurso de revisión interpuesto por el delegado autorizado de las autoridades demandadas, al inconformarse respecto a la sentencia definitiva precisada en el punto anterior, en donde se declaró procedente el recurso, se asumió jurisdicción y se declaró la validez del acto impugnado.
- Sin embargo, inconforme con ello la parte actora interpuso juicio de amparo directo 20/2016, tramitado ante el Segundo Tribunal Colegiado en materia



administrativa del Cuarto Circuito, se concedió el amparo y protección a los accionantes, y mediante resolución interlocutoria de fecha 15 de marzo del 2017, esta Sala Superior en cumplimiento al amparo, confirmó la sentencia definitiva de fecha 20 de mayo del 2015.

- El 12 de diciembre del 2017, se dicta la resolución administrativa contenida en el oficio 7400/SEDUE/2017, en la que se niega la solicitud de autorización de los Lineamientos Generales de Diseño Urbano y la aprobación del proyecto urbanístico para un fraccionamiento de tipo habitacional denominado "LAS CUMBRES"; en donde esencialmente, determina negar la fijación de lineamientos y aprobación del proyecto urbanístico respecto de usos mixtos, pues en la factibilidad de urbanización únicamente se autorizaron para el tipo habitacional.
- En fecha 20 de junio del 2022, se dicta la sentencia definitiva por la Segunda Sala Ordinaria (materia de impugnación a través del presente fallo), en donde, se declaró la nulidad de la resolución administrativa, para efecto de que se emitiera una nueva resolución, en base a los lineamientos ahí precisados.

Precisado lo anterior, y tal como lo aduce la parte accionante recurrente, la Segunda Sala Ordinaria de este Tribunal **indebidamente** considera y resuelve que el derecho adquirido que se deriva de la autorización de factibilidad de urbanización de fecha 09-nueve de diciembre del 2008-dos mil ocho, se limita al desarrollo de un fraccionamiento para uso de suelo habitacional, sin considerar que la propia resolución de factibilidad señala que en el fraccionamiento habitacional pueden desarrollarse otros usos, lo que se traduce en la existencia de un derecho adquirido respecto de ello.

Es decir, en esencia considerando que en la propia resolución de factibilidad se reconocen los usos permitidos y complementarios, acorde al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de Monterrey 2002-2020 y su Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo, resulta ilegal que la Sala de Instrucción, al analizar el segundo agravio propuesto por el accionante (en la demanda inicial fojas 14 a 45 del fallo impugnado) sustente su inoperancia, bajo el argumento de que dentro de la resolución que contiene la factibilidad de urbanización que se otorgó para el

desarrollo de un fraccionamiento fue exclusivamente habitacional unifamiliar, cuando en la propia resolución se señalan los usos de suelo aplicables al predio.

Lo anterior es así, toda vez que de la lectura a lo resuelto por la Segunda Sala Ordinaria, es dable concluir que contrario a lo sostenido por la Sala A que en el estudio del segundo agravio, es en la resolución administrativa de fecha 09-nueve de diciembre del 2008-dos mil ocho, relativa a la aprobación de la factibilidad de urbanización, se fijan los usos de suelo que corresponden a la zona donde se encuentra ubicado el predio respectivo, y por tanto, es dicha autorización la que crea derechos adquiridos a favor de la parte actora, con la finalidad de solicitar lineamientos generales de diseño urbano y proyecto urbanístico, tomando en consideración los usos de suelo mixtos que fueron señalados en la misma, tal como se explicará enseguida:

De entrada, es procedente traer a la vista la referida resolución administrativa de fecha 09-nueve de diciembre del 2008-dos mil ocho, dictada por el Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que contiene la aprobación de la factibilidad de urbanización para el desarrollo de un fraccionamiento del tipo habitacional solicitada por la parte actora:





OFICIO NÚMERO: 26299/SEDUSO/2023
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO N° F-005/2012
ASUNTO: LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO Y PROYECTO URBANÍSTICO.

Por el ordenamiento expedido y con fundamento en las disposiciones de las fracciones 1, 2, 3, 9 inciso b), 12, 13, 124, 144 bis fracción I, 148, 150, 151, 218 fracciones I y II, 219 fracción I, 220, 221, 222, 241 fracciones I y II, 242, y demás relativos de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León...

ACUERDO

PRIMERO: SE APRUEBA la factibilidad de urbanización para desarrollar un fraccionamiento de uso habitacional de urbanización inmediata, relativo a 03 predios con una superficie de 713,921.73 metros cuadrados...

SEGUNDO: El interesado deberá solicitar la sean señalados los Lineamientos Generales de Diseño Urbano, de conformidad con lo establecido en el artículo 222 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León...

TERCERO: En fraccionamientos que se desarrollen en una etapa, la factibilidad de urbanización de uso habitacional de urbanización inmediata y el proyecto urbanístico, tendrán en su conjunto una vigencia que no deberá exceder del término de tres años...

CUARTO: La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y no afecta, con respecto a la documentación, datos e informes proporcionados por el interesado bajo su exclusiva responsabilidad.

QUINTO: Huelga expresarse personalmente por conducto del funcionario adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado, con fundamento en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León...

POQUE LO INTERESANTE ES SU
C. JOSÉ DE JESÚS GARCÍA GARCÍA
C. SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Suelo, es permitido el Uso Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar, mientras que el Uso Comercial (locales comerciales y de servicios aislados), se encuentra condicionado.

- Que respecto a la porción colindante a la prolongación de la Avenida Puerta del Sol, se clasifica como Corredor Urbano de Bajo Impacto, en cuya zona acorde a la Matriz de Compatibilidades, el Uso Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar es permitido, mientras que el Uso Comercial está condicionado.
Que en cuanto a la densidad de la zona, el Plan indica una densidad media tipo D-5, donde se permite desarrollar un máximo de 42 viviendas por hectárea, y para el Corredor Urbano de Bajo Impacto, señala una densidad media de 95 viviendas por hectárea.
En virtud de lo anterior, informa al interesado, que es FACTIBLE desarrollar un fraccionamiento del tipo habitacional de urbanización inmediata; por lo que, con fundamento en los artículos 1, 3, 7, 8, 9 inciso b), 12, 13, 124, 144 bis fracción I, 148, 150, 151, 218 fracciones I y II, 219 fracción I, 220, 221, 222, 241 fracciones I y II, 242 y demás relativos de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, resolvió acordar lo siguiente:

Documental la anterior, que al obrar en copia certificada dentro de los autos del presente juicio 246/2018, adquiere valor probatorio pleno de conformidad con el artículo 81, fracción I de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado y Municipios de Nuevo León.

Dentro de la resolución antes inserta se aprecia que la autoridad municipal, determina en sus considerandos primero y segundo, esencialmente lo siguiente:

- Que acorde al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, el predio se ubica en una zona clasificada como habitacional multifamiliar, en donde, acorde a la Matriz de Compatibilidad de Usos de

Luego, dentro del primer punto de acuerdo, resuelve APROBAR la factibilidad de urbanización para desarrollar un fraccionamiento del tipo habitacional de urbanización inmediata, relativo a la superficie total solicitada de 713,921.73 metros cuadrados, correspondiente a 3 predios identificados con los expedientes catastrales 19-001-358, 19-001-359 y 19-001-360, ubicados al sur de la Avenida Richard E. Bird, Distrito Cumbres, Delegación Poniente, en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León.



En el segundo punto de acuerdo, precisa que el interesado deberá solicitar le sean señalados los Lineamientos Urbanos Generales de Diseño Urbano, con fundamento en el artículo 222 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, entre los cuales, deberán señalarse entre otras cosas, la superficie del suelo factible de urbanizar, los usos de suelo predominantes y compatibles e indicaciones sobre su zonificación incluyendo la densidad para usos habitacionales, conforme al artículo 241 fracción II de dicho ordenamiento.

Y en el tercer punto de acuerdo, señala la vigencia que tendrán la factibilidad de urbanización, la fijación de lineamientos generales de diseño urbano y el proyecto urbanístico.

Sobre el tema, también es necesario destacar que conforme al artículo 220 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León (*legislación que se encontraba vigente al momento de emitir la factibilidad de urbanización solicitada por la parte actora*), la **FACTIBILIDAD DE URBANIZACIÓN** constituye la primera etapa para los interesados que pretendan desarrollar nuevos fraccionamientos.

En dicha etapa, la autoridad municipal competente, **en base a los planes de desarrollo urbano aplicables** o en su ausencia, conforme a los dictámenes técnicos correspondientes, informa al interesado en urbanizar el suelo acerca de la posibilidad o no de realizar el desarrollo pretendido.

Luego, para el caso de que la autoridad considere que la urbanización solicitada sí es factible, fijará los lineamientos generales de diseño urbano que el interesado deberá respetar en la elaboración de su proyecto urbanístico, tal como se aprecia de la lectura al citado numeral:

"Artículo 220.- La factibilidad de urbanización es la etapa en la cual la autoridad municipal competente, sobre la base de los planes de desarrollo urbano aplicables o en su ausencia, conforme a los dictámenes técnicos correspondientes, informa al interesado en urbanizar el suelo acerca de la posibilidad o no de realizar el desarrollo

pretendido. Si la urbanización es factible, la autoridad fijará los lineamientos generales de diseño urbano que el interesado deberá respetar en la elaboración del proyecto urbanístico."

De igual forma, no pasa desapercibido el contenido del artículo 241, fracción I, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que dispone expresamente lo siguiente:

"Artículo 241.- Las resoluciones que emitan las autoridades competentes para desarrollar un fraccionamiento deberán contener:

I.- En la factibilidad, la congruencia de los usos del suelo pretendidos por el interesado con lo señalado en los planes o programas de desarrollo urbano aprobados o, en su ausencia, con los dictámenes técnicos correspondientes;

..."

Es decir, que la resolución relativa a la factibilidad de urbanización (factibilidad de uso de suelo), deberá contener la congruencia de los usos del suelo pretendidos por el interesado con lo señalado en los planes o programas de desarrollo urbano aprobados o, en su ausencia, con los dictámenes técnicos correspondientes.

Por lo que, la expedición de la factibilidad de urbanización y/o de uso de suelo que se conceda, se concreta en señalar cuales son los usos de suelo de la zona que resultan aplicables al fraccionamiento pretendido, con base en lo regulado por los planes o programas de desarrollo urbano vigentes o en caso de que no existan los mismos, con base en los dictámenes técnicos que al efecto se emitan.

Bajo esa línea, esta Sala Superior puede advertir que tal como lo alega el recurrente, la factibilidad de urbanización que se emitió en fecha 09-nueve de diciembre del 2008-dos mil ocho, aprobó la factibilidad señalando como usos de suelo aplicables al predio, el uso de suelo habitacional unifamiliar, habitacional multifamiliar y consideró como condicionado el uso de suelo comercial.



OFICIO NÚMERO: 26299/SEDUSO/2023
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO N° F-005/2012
ASUNTO: LINEAMIENTOS GENERALES DE
DISEÑO URBANO Y PROYECTO URBANÍSTICO.

Lo que implica que en ella fueron precisados la diversidad de usos de suelo que aplicables en la zona pretendida, con base en los planes y programas de desarrollo urbano vigentes; es decir, se determinaron los usos de suelo que podían darse al desarrollo respectivo.

Ante tales consideraciones, si es procedente que se reconozca al accionante un derecho adquirido, en cuanto a que, al momento de solicitar la factibilidad de uso de suelo, y que le fue expedida por la autoridad, se determinó que los usos de suelo que podían darse al fraccionamiento pretendido, eran uso de suelo habitacional unifamiliar, habitacional multifamiliar y Comercial (locales y de servicios), lo que dejó de ser analizado debidamente por la Sala de Primera Instancia, pues a su consideración en la resolución que contiene la factibilidad de urbanización, no se había autorizado el uso de suelo mixto, sino únicamente habitacional unifamiliar y que por tanto no gozaban de ningún derecho adquirido, concluyendo la inoperancia de lo expresado en la litis natural.

Es decir, la conclusión a la que arriba la A quo se sustenta en premisas falsas, pues como quedó demostrado en el presente fallo, la resolución administrativa que contiene la factibilidad de urbanización (factibilidad de uso de suelo) de fecha 09-nueve de diciembre del 2008-dos mil ocho, al indicar los usos de suelo permitidos en la zona donde habrá de desarrollarse el proyecto pretendido, consecuentemente, implica el reconocimiento de derechos adquiridos a favor del accionante, respecto a los usos de suelo que podían aplicarse al desarrollo pretendido, para que, de esa manera y como aconteció en la especie, trajera como consecuencia que compareciera ante la autoridad municipal competente en base a lo determinado dentro de la factibilidad de urbanización, a solicitar los lineamientos generales de desarrollo urbano y aprobación del proyecto urbanístico respectivo, con base en uso de suelo mixto.

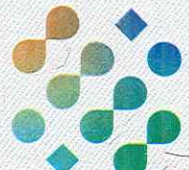
Así las cosas, el estudio realizado por la Segunda Sala Ordinaria, incumple los principios de debida fundamentación y motivación contemplados en el artículo 87 de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado y Municipios de Nuevo León, por lo que, al resultar fundado y suficiente el apartado a) del primer agravio,

del recurso de revisión interpuesto por el **Licenciado Federico Manuel Fernández García, en su carácter de abogado autorizado de la parte actora**, lo que procede es **revocar** la sentencia definitiva de fecha 20-veinte de junio del 2022-dos mil veintidós.

Enseguida, considerando que con fundamento en el artículo 91 bis de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado y Municipios de Nuevo León, no procede el reenvío del asunto, esta Sala Superior **asume plenitud de jurisdicción**, y al analizar el **segundo agravio** contenido en la demanda inicial, considera declararlo **fundado y suficiente** para declarar la nulidad del acto impugnado en el juicio, consistente en: *“la resolución contenida en el oficio 7400/SEDUE/2017, de fecha 12 de diciembre de 2017, dictada dentro del expediente administrativo número F-005/2012, en la que indebidamente se niega la solicitud de autorización de lineamientos generales de diseño urbano y la aprobación del proyecto urbanístico para fraccionamiento de tipo habitacional de Urbanización inmediata denominado “LAS CUMBRES”, relativo a una superficie de terreno total de 713,921.73 metros cuadrados, ubicado al sur de la Avenida Richard E. Bird, Distrito Cumbres, Delegación Poniente, Monterrey, Nuevo León; por los siguientes motivos y fundamentos:*

Al efecto, como ya se analizó en el presente fallo, la parte actora sí cuenta con un derecho adquirido reconocido desde la resolución que contienen la factibilidad de urbanización (de uso de suelo) de fecha 09-nueve de diciembre del 2008-dos mil ocho, por haberse fijado los usos de suelo que podían darse al proyecto pretendido por el interesado, lo que no puede desconocerse en el presente caso, pues ello implica una violación a la esfera jurídica de los accionantes en el juicio, contraviniendo de esa manera la autoridad demandada municipal los artículos 220, 241, fracción I y demás relativos de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que disponen lo siguiente:

“Artículo 220.- La factibilidad de urbanización es la etapa en la cual la autoridad municipal competente, sobre la base de los planes de desarrollo urbano aplicables o en su ausencia, conforme a los dictámenes técnicos correspondientes, informa al interesado en urbanizar el suelo acerca de la



posibilidad o no de realizar el desarrollo pretendido. Si la urbanización es factible, la autoridad fijará los lineamientos generales de diseño urbano que el interesado deberá respetar en la elaboración del proyecto urbanístico."

"Artículo 241.- Las resoluciones que emitan las autoridades competentes para desarrollar un fraccionamiento deberán contener:

I.- En la factibilidad, la congruencia de los usos del suelo pretendidos por el interesado con lo señalado en los planes o programas de desarrollo urbano aprobados o, en su ausencia, con los dictámenes técnicos correspondientes;

...

En tal sentido, resultan **acertados** los puntos de disenso planteados dentro del segundo agravio de la demanda inicial, toda vez que, en el presente caso, se **está en presencia de un derecho adquirido** con el que previamente ya contaba la parte actora respecto a los usos de suelo de la zona, ello al demostrar que con la aprobación de la factibilidad de urbanización de fecha 09-nueve de diciembre del 2008-dos mil ocho, emitida por el Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, se reconocieron como usos de suelo aplicables para el desarrollo de un fraccionamiento habitacional de urbanización inmediata, el **habitacional unifamiliar, habitacional multifamiliar e incluso el uso de suelo comercial (locales comerciales y servicios aislados)**, pues respecto de este último se determinó condicionado, lo que implica que resulta complementario a los predominantes en la zona, acorde a lo dispuesto en el artículo 114, fracción II de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que prevé lo siguiente:

"Artículo 114.- Las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciados en los artículos anteriores de acuerdo con las siguientes categorías:

I.- **PERMITIDOS O PREDOMINANTES:** los que en una zona determinada son o está previsto que sean predominantes, con las condiciones y requisitos normales, y los que con referencia a éstos y, además, entre sí, sean complementarios y compatibles;

II.- **CONDICIONADOS Y SUJETOS A LICENCIA ESPECIAL:** aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan

permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes;

III.- **COMPLEMENTARIOS O COMPATIBLES:** son aquellos que apoyan y complementan al uso o destino predominante para su mejor desempeño y que pueden coexistir sin interferencias, es decir, ni son necesarios ni obstaculizan el uso predominante en la zona;

IV.- **PROHIBIDOS:** los que contravengan lo dispuesto en esta Ley, planes, programas y disposiciones reglamentarias en materia de ordenación y regulación del desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial; u otros ordenamientos jurídicos y que por ello no se permiten en las zonas secundarias correspondientes."

Por tanto, resulta evidente que la autoridad municipal aplica indebidamente las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, precisadas párrafos precedentes al haber apreciado en forma equivocada los hechos acontecidos en el caso, y por dejar de aplicar las disposiciones legales debidas en cuanto al fondo del asunto, por haber negado la solicitud de Lineamientos Generales de Diseño Urbano y Proyecto Urbanístico para el Fraccionamiento de Urbanización Inmediata, presentada por la parte actora, bajo el argumento de que se están solicitando usos de suelo mixtos, siendo que, únicamente se reconoció en la factibilidad de urbanización el uso de suelo habitacional, cuestión que en el presente caso quedó desvirtuada.

Bajo dichas consideraciones, lo que procede con fundamento en los artículos 44 fracción II y 88 fracción III de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado y Municipios de Nuevo León, es declarar la **ilegalidad y nulidad de la resolución impugnada de fecha 12-doce de diciembre del 2017-dos mil diecisiete**, para el efecto, de que el Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, **emita una nueva resolución** en la que observando las consideraciones de derecho plasmadas en la presente sentencia, **resuelva de nueva cuenta** la solicitud de fijación de lineamientos Generales de Diseño Urbano y Proyecto Urbanístico para el Fraccionamiento de Urbanización Inmediata, presentada por la parte actora, debiendo respetar los derechos adquiridos



OFICIO NÚMERO: 26299/SEDUSO/2023
EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO N° F-005/2012
ASUNTO: LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO Y PROYECTO URBANÍSTICO.

reconocidos en la factibilidad de urbanización de fecha 09-nueve de diciembre del 2008-dos mil ocho, en donde se determinaron como usos de suelo de la zona, el habitacional unifamiliar, habitacional multifamiliar y el uso de suelo comercial (locales comerciales y servicios aislados), observando en todo caso lo dispuesto en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado.

Por último, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 94 de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado y Municipios de Nuevo León, se requiere a la autoridad demandada, para que dentro del término de 15-quince días siguientes al en que haya causado ejecutoria la presente sentencia, informe a la Segunda Sala Ordinaria, el cumplimiento dado a la misma o las gestiones realizadas para lograr dicho cumplimiento y allegue los documentos con los cuales acredite lo anterior, apercibida de que si el presente fallo no se cumpliera en tiempo y forma, deberá procederse conforme al procedimiento establecido en el artículo 96 de la Ley de Justicia Administrativa en vigor.

Finalmente, esta Sala Superior, como consecuencia de la decisión aquí tomada, declara sin materia el recurso de revisión interpuesto por el Licenciado Fernando Pinzón Salas, en su carácter de delegado autorizado de las autoridades demandadas del Municipio de Monterrey, Nuevo León, toda vez que ha nada práctico conllevaría su estudio, si ha sido revocada la sentencia definitiva impugnada, y declarado la nulidad de la resolución administrativa impugnada en la litis natural.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en el artículo 91 de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado y Municipios de Nuevo León, es de resolverse y se resuelve lo siguiente:

PRIMERO: Ha procedido el recurso de revisión interpuesto por el Licenciado Federico Manuel Fernández García, en su carácter de abogado autorizado de la parte actora, dentro del juicio contencioso administrativo 246/2018, en contra de la sentencia definitiva dictada en fecha 20-veinte de junio del 2022-dos mil veintidós, por la Segunda Sala Ordinaria.

SEGUNDO: Se revoca la sentencia precisada en el punto anterior, por los motivos y fundamentos expuestos en el presente fallo.

TERCERO: Ha procedido el juicio contencioso administrativo 246/2018, promovido por la ciudadana [redacted] en nombre y representación de la persona moral denominada MAPLE URBANIZADORA, S.A. DE C.V. y de MARFÍL DESARROLLO S.A. DE C.V., en contra del SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA; INSPECTOR Y/O NOTIFICADOR ADSCRITO A LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA Y SÍNDICO SEGUNDO, todos del municipio de MONTERREY, NUEVO LEÓN, esta última autoridad parte en términos del artículo 33 fracción III de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado y Municipios de Nuevo León.

CUARTO: Se declara la nulidad de la resolución administrativa contenida en el oficio 7400/SEDUE/2017, de fecha 12 de diciembre de 2017, dictada dentro del expediente administrativo número F-005/2012, en la que indebidamente se niega la solicitud de autorización de lineamientos generales de diseño urbano y la aprobación del proyecto urbanístico para fraccionamiento de tipo habitacional de Urbanización inmediata denominado "LAS CUMBRES", relativo a una superficie de terreno total de 713,921.73 metros cuadrados, ubicado al sur de la Avenida Richard E. Bird, Distrito Cumbres, Delegación Poniente, Monterrey, Nuevo León; por los motivos, fundamentos y para los efectos precisados en el último considerando del presente fallo.

QUINTO: Con fundamento en el artículo 94 de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado y Municipios de Nuevo León, se requiere a la autoridad demandada, para que dentro del término de 15-quince días



siguientes al en que haya causado ejecutoria la presente sentencia, informe a la Segunda Sala Ordinaria, el cumplimiento dado a la misma o las gestiones realizadas para lograr dicho cumplimiento y allegue los documentos con los cuales acredite lo anterior, apercibida de que si el presente fallo no se cumpliera en tiempo y forma, deberá procederse conforme al procedimiento establecido en el artículo 96 de la Ley de Justicia Administrativa en vigor.

SSEXTO: Se declara sin materia el recurso de revisión interpuesto por el Licenciado Fernando Pinzón Salas, en su carácter de delegado autorizado de las autoridades demandadas del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por los razonamientos expuestos en la parte final del último considerando del presente fallo.

SSEXTIMO: Notifíquese personalmente a la parte actora, y por oficio a las autoridades que intervienen en el juicio. Así, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1, 18 fracción IV, 22 fracción II, 23, 35, 38 fracciones I y II, 91, 169 y demás relativos de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado y Municipios de Nuevo León. Remítase para su conocimiento en copia certificada de la misma, a la Segunda Sala Ordinaria de este Tribunal, y devuélvase el expediente principal 246/2018; y en cuanto a los recursos de revisión respectivos, archívense en su oportunidad como asuntos totalmente concluidos. Así, por MAYORÍA DE VOTOS, lo resolvió la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, integrada por la M.D.A. Ethel María Maldonado Guerra, Magistrada Integrante de la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, quien mediante la Sexta Sesión Extraordinaria celebrada el veintiuno de abril del dos mil veintidós, fue designada como Presidente de este Tribunal y de la propia Sala Superior; el Dr. Roberto Rodríguez Garza, Magistrado Integrante de la Sala Superior del Tribunal (ponente), designado mediante el Decreto número Veintisiete, aprobado por la Septuagésima Sexta Legislatura del H. Congreso del Estado de Nuevo León el primero de diciembre del dos mil veintiuno; y la Lic. Karla Alejandra Rodríguez Bautista, Magistrada Integrante de la Sala Superior del Tribunal, designada mediante el Decreto número Veintiocho, aprobado por la Septuagésima Sexta

Legislatura del H. Congreso del Estado de Nuevo León el primero de diciembre del dos mil veintiuno, ante la presencia de la C. Licenciada Manuela Balderrama Quintana, Secretario de Estudio y Cuenta adscrita a la Sala Superior de este Tribunal que autoriza.- Doy fe.-

M.D.A. ETHEL MARIA MALDONADO GUERRA
MAGISTRADA PRESIDENTE

DR. ROBERTO RODRÍGUEZ GARZA
MAGISTRADO PONENTE

LIC. KARLA ALEJANDRA RODRÍGUEZ BAUTISTA
MAGISTRADA INTEGRANTE Y DISIDENTE

EMMG/RRG/KARB/MBQ.

VOTO PARTICULAR DE LA MAGISTRADA
LICENCIADA KARLA ALEJANDRA RODRÍGUEZ BAUTISTA.-

Con respeto a la decisión de la mayoría, debo expresar mi criterio discrepante al presente fallo derivado del recurso de revisión interpuesto por el C. Federico Manuel Fernández García, en su carácter de abogado autorizado de la C. [REDACTED] en Representación de la persona moral "MAPLE URBANIZADORA, S.A. DE C.V." y "MARFIL DESARROLLO, S.A. DE C.V." parte actora, en el juicio contencioso administrativo 246/2018, en el que se actúa, por lo siguiente:

Se estima lo anterior, en virtud de que, contrario a lo establecido en esta sentencia, la suscrita Magistrada disidente estima que se debió de calificar como inoperante el agravio primero y único formulado en el recurso de revisión de mérito, en virtud de que de la lectura integral del mismo, NO se desprende que el

De la sentencia ejecutoria inserta, se destacan los siguientes razonamientos y determinaciones realizadas por la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León:

"Al efecto, como ya se analizó en el presente fallo, la parte actora sí cuenta con un derecho adquirido reconocido desde la resolución que contienen la factibilidad de urbanización (de uso de suelo) de fecha 09-nueve de



diciembre del 2008-dos mil ocho, por haberse fijado los usos de suelo que podían darse al proyecto prendido por el interesado, lo que no puede desconocerse en el presente caso, pues ello implica una violación a la esfera jurídica de los accionantes en el juicio, contraviniendo de esa manera la autoridad demandada municipal los artículos 220, 241, fracción I y demás relativos (sic) de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que disponen lo siguiente:

"Artículo 220.- La factibilidad de urbanización es la etapa en la cual la autoridad municipal competente, sobre la base de los planes de desarrollo urbano aplicables o en su ausencia, conforme a los dictámenes técnicos correspondientes, informa al interesado en urbanizar el suelo acerca de la posibilidad o no de realizar el desarrollo pretendido. Si la urbanización es factible, la autoridad fijará los lineamientos generales de diseño urbano que el interesado deberá respetar en la elaboración del proyecto urbanístico."

"Artículo 241.- Las resoluciones que emitan las autoridades competentes para desarrollar un fraccionamiento deberán contener:

I- En la factibilidad, la congruencia de los usos del suelo pretendidos por el interesado con lo señalado en los planes o programas de desarrollo urbano aprobados o, en su ausencia, con los dictámenes técnicos correspondientes;

En tal sentido, resultan **acertados** los puntos de disenso planteados dentro del segundo agravio de la demanda inicial, toda vez que, en el presente caso, **se está en presencia de un derecho adquirido** con el que previamente ya contaba la parte actora respecto a los usos de suelo de la zona, ello al demostrar que con la aprobación de la factibilidad de urbanización de fecha 09-nueve de diciembre del 2008-dos mil ocho, emitida por el Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, se reconocieron como usos de suelo aplicables para el desarrollo de un fraccionamiento habitacional de urbanización inmediata, **el habitacional unifamiliar, habitacional multifamiliar e incluso el uso de suelo comercial (locales comerciales y servicios aislados)...**

[...]

Por tanto, resulta evidente que la autoridad municipal aplica indebidamente las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, precisadas párrafos precedentes al haber apreciado en forma equivocada los hechos acontecidos en el caso, y por dejar de aplicar las disposiciones legales debidas en cuanto al fondo del asunto, por haber negado la solicitud de Lineamientos Generales de Diseño Urbano y Proyecto Urbanístico para el Fraccionamiento de Urbanización Inmediata, presentada por la parte actora, bajo el argumento de que se están solicitando usos de suelo mixtos, siendo que, únicamente se reconoció en la factibilidad de urbanización el uso de suelo habitacional, cuestión que en el presente caso quedó desvirtuada.

Bajo dichas consideraciones, lo que procede con fundamento en los artículos 44 fracción II y 88 fracción III de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado y Municipios de Nuevo León, es declarar **la ilegalidad y nulidad de la resolución impugnada de fecha 12-doce de diciembre del 2017-dos mil diecisiete**, para el efecto, de que el Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, **emita una nueva resolución** en la que observando las consideraciones de derecho plasmadas en la presente sentencia, **resuelva de nueva cuenta** la solicitud de fijación de lineamientos Generales de Diseño Urbano y Proyecto Urbanístico para el Fraccionamiento de Urbanización Inmediata, presentada por la parte actora, debiendo respetar los derechos adquiridos reconocidos en la factibilidad de urbanización de fecha 09-nueve de diciembre del 2008-dos mil ocho, en donde se determinaron como usos de suelo de la zona, el habitacional unifamiliar, habitacional multifamiliar y el uso de suelo comercial (locales comerciales y servicios aislados), observando en todo caso lo dispuesto en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado. En la inteligencia que la autoridad se encuentra en aptitud de efectuar lo (sic) requerimientos legales y reglamentarios correspondientes a efecto de que se cumplan a cabalidad los extremos de seguridad y pertinencia del proyecto de cuenta..."



6. De las constancias que integran el expediente administrativo número **F-005/2012**, se advierte la existencia de la resolución de fecha 25-veinticinco de enero de 2021-dos mil veintiuno, dictada por la Arq. Virginia Castillo González, en su entonces carácter de Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Monterrey, Nuevo León, notificada a la parte solicitante en la fecha de su emisión (no se tiene constancia de que se haya interpuesto algún medio de defensa legal en su contra), mediante la cual, se determinó lo que sigue:

"PRIMERO: En los términos anteriores se FIJAN los lineamientos generales de diseño urbano que se señalan en el Resolutivo TERCERO del presente acuerdo, los cuales se respetan en el Proyecto Urbanístico en cumplimiento con los artículos 151 y 218 fracción III de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEGUNDO: En los términos anteriores se APRUEBA el Proyecto Urbanístico para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo Habitacional Unifamiliar de Urbanización Inmediata, el cual se denominará LAS CUMBRES SECTORES 4D y 4F; respecto a una superficie a desarrollar de 93,383.342 metros cuadrados proveniente de una superficie de mayor extensión de 713,921.730 metros cuadrados, conformada por los predios identificados con los números de expediente catastral 19-001-358, 19-001-359 y 19-001-360 ubicados al suroeste de la calle Juan E. López del fraccionamiento Cumbres 4 Sector Sección C y al sureste del fraccionamiento Cumbres 5to Sector, Distrito Urbano Cumbres, Delegación Poniente, en la ciudad de Monterrey N. L."

Es importante resaltar, que en el numeral 4 del apartado de **"ANTECEDENTES"**, de la resolución en comento, se expone lo que a continuación se transcribe:

"4. En fecha 15-quinze de agosto de 2018 mediante oficio número SAY/DJ/7184/2018 el Director Jurídico de la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Monterrey, en respuesta al oficio 147/2018-SEDUE, informa que es factible resolver la petición de las personas morales denominadas MAPLE URBANIZADORA, S. A. DE C. V., y MARFIL DESARROLLO, S. A. DE C. V., de que le sea autorizada su solicitud tomándose en cuenta su derecho adquirido a través de la autorización emitida por esta dependencia en fecha 09-nueve de diciembre del año 2008-dos mil ocho la cual fue resuelta para uso unifamiliar, dentro del expediente administrativo F-005/2012; esto una vez que el peticionario cumpla con las exigencias que marcan las leyes y reglamentos correspondientes aplicables a la materia vigentes en la época en que se expidió la autorización de factibilidad de urbanización para el desarrollo de un fraccionamiento habitacional de urbanización inmediata de 9 de diciembre de 2008, concretamente la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, siempre y cuando esa autorización no se haya agotado en cuanto a la superficie que ampara su otorgamiento, ajustándose, desde luego a los parámetros y lineamientos de aquella, que constituye un derecho adquirido para el solicitante, documento que ya fue reconocido así por la Segunda Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, mediante resolución de 20 de mayo de 2015, dentro del juicio 949/2012."

SEGUNDO. - LEGISLACIÓN APLICABLE:

Que al presente caso, resultan aplicables las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos de Desarrollo Urbano de Nuevo León, toda vez que se trata de un fraccionamiento cuya Factibilidad fue otorgada estando vigente el citado ordenamiento, esto de conformidad con lo dispuesto en el Artículo Octavo de los Transitorios de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado en el día 27-veintisiete de noviembre del año 2017-dos mil diecisiete.



TERCERO. - COMPETENCIA:

Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1, fracción VI, 3, 7, 8, 9 inciso B fracciones I y II, 12, fracciones I, XXI y XXIX, 13, 124, 142, 143 fracción II, 148 fracción I, 150 fracciones I al V, 151, fracciones I al X, 218 fracciones II y III, 222 fracciones I a V, 223, fracciones I al VIII, 224, 241 fracciones II incisos a), b), c), d), e), f), g) y h); III incisos a), b) y c), 242 fracción I, 360 y demás relativos aplicables a la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículos 86, 89, 90, 91, 94, y 96, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I y V, 95, 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.

CUARTO. - ACREDITACIÓN DE INTERÉS JURÍDICO Y PROPIEDAD:

1. El promovente acredita su **personalidad** mediante cartas poder de fecha 20-veinte de febrero de 2020-dos mil veinte, ambas ratificadas el día 25-veinticinco del mismo mes y año, ante el Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, Notario Público número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, según consta en las Actas Fuera de Protocolo números 051/(146,340)/20 y 051/(146,341)/20.
2. En tanto que la **propiedad** la acredita mediante los siguientes documentales:
 - a) Escritura Pública número 67,170-sesenta y siete mil ciento setenta, de fecha 04-cuatro de diciembre de 2009-dos mil nueve pasada ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, titular de la Notaría Pública número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número 355, volumen 282, libro 15, fecha: 12-doce de enero de 2012-dos mil doce;
 - b) Escritura Pública número 80,768-ochenta mil setecientos sesenta y ocho, de fecha 01-primer de julio del 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, titular de la Notaría Pública número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número 7559, volumen 279, libro 303, fecha: 26-veintiséis de septiembre de 2011-dos mil once;
 - c) Escritura Pública número 80,769-ochenta mil setecientos sesenta y nueve, de fecha 01-primer de julio del 2011-dos mil once pasada ante la fe del Licenciado Evaristo Ocañas Méndez, titular de la Notaría Pública número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado, inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado bajo el número 7557, volumen 279, libro 303, fecha: 26-veintiséis de septiembre de 2011-dos mil once.

QUINTO. - DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se satisfacen los requisitos indicados en los artículos 222 fracciones II, III, IV y V; y 223 fracciones IV y V de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, dado que el promovente presentó lo siguiente:



- a) Plano de localización del predio en el sector respectivo en la carta urbana del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020 vigente a la fecha de autorización de factibilidad de urbanización, indicando las vías públicas y las redes maestras de infraestructura y servicios públicos, topografía y datos de polígono.
- b) Factibilidad para los servicios de agua potable y drenaje sanitario, de fecha 18-dieciocho de enero de 2019-dos mil diecinueve emitida por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I. P. D., mediante oficio No. SADM-DG/FG-0123-19.
- c) Fotografías que muestran la situación actual del predio.
- d) Estudio de Manifestación de Impacto Ambiental, respecto de una superficie total de 713,921.73 m², elaborado por la empresa BASA Ingeniería y Proyectos Ambientales, S.A. de C.V., en fecha enero del 2012-dos mil doce. con fecha de impresión realizada en fecha 17 de noviembre de 2009, signado por el Ing. XXXXXXXXXX con Cédula Profesional XXXXXXXXXX el cual contiene en el numeral VI las Medidas Preventivas y de Mitigación de los Impactos Ambientales siendo las siguientes:

"... VI.1 Las medidas deberán presentarse de acuerdo a las etapas que se evaluaron

Etapas: Planeación

- *Uso eficiente de recursos*

Etapas: Preparación del Terreno

- *Protección a fauna que habita o de tránsito u ocurrencia.*
- *Implementación de áreas verdes, permanencia de espécimen con talla y presencia.*
- *Perdida de material extraído, relleno y nivelaciones de áreas, arropé de taludes, formación de terrazas, mitigación de misiones ostensibles.*
- *Relleno y nivelaciones con material de banco, mitigación de emisiones ostensibles de partículas por movimiento de carga vehículos.*
- *Traslado a sitios de recepción oficiales.*
- *Uso eficiente en movimiento y traslado, vehículos de recientes modelos.*

Etapas: Construcción

- *Realizar actividad solamente en sitios proyectados.*
- *No incidir en áreas verdes proyectadas, ni áreas colindantes.*
- *Respetar fauna de ocurrencia.*
- *Trabajadores de la zona.*
- *Alteración del entrono visual.*
- *Evitar derrames y disposición inadecuada de residuos.*
- *Evitar suspensión partículas mediante actividades mitigación.*
- *Implementación de áreas verdes.*
- *Solamente edificación en áreas proyectadas.*
- *Implementación áreas verdes proyectadas y de la zona.*
- *Evitar acumulación inadecuada de residuos.*
- *Trabajadores de la zona.*
- *Implementación y seguimiento de medidas de mitigación.*
- *Restringir actividades de desplazamiento vehículos, utilización equipo eléctrico, horarios laborales.*



- Implementación áreas verdes proyectadas.
- Brindar uso habitacional al suelo.
- Desarrollo arquitectónico a fin a la zona.
- Uso eficiente y racional de los recursos con material de 1ª calidad.
- Implementación medidas en cada fase de actividad.
- Reforestación área conforme lineamientos de uso suelo y especies de la región.
- Regeneración al ayudar a amortiguar carga contaminación atmosférica.
- Regeneración de condiciones en áreas por implementar.
- Se implantan áreas de absorción mediante áreas verdes.
- Regeneración mediante áreas proyectadas con especies de la región.
- Se favorece espacios propicios para ocurrencia.
- Se brinda una vista armónica a la infraestructura urbana.
- Uso eficiente de recurso hidráulico mediante sistemas riego y mantenimiento.
- Se favorecen el bienestar social, ayudar a la purificación atmosférica natural, evitar dispersión aérea de partículas, polvos, humos y otros, favorece restablecimiento fauna urbana benéfica.

Etapa: Ocupación-vivienda

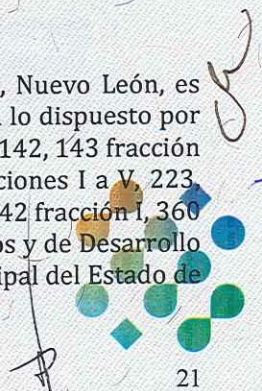
- Evitar recubrimiento de áreas verdes, disposición inadecuada de residuos tanto suelos como el sistema drenaje.
- Uso eficiente del recurso.
- Por parte de futuros ocupantes del desarrollo.
- Evitar recubrimiento de áreas verdes, brindar mantenimiento.
- Disposición adecuada de residuos, coordinarse mediante la junta de vecinos con instancia mpal.
- Seguir lineamientos con forme a autorización mpal.
- Mantenimiento de áreas verdes.
- Evitar captura, daño a fauna de ocurrencia.
- Manteniendo a infraestructura creada.
- Uso eficiente de los recursos.
- Programa de divulgación a población, para mantenimiento de la zona..."

e) Estudio del Impacto Vial con carta responsiva de fecha de enero del 2012-dos mil doce, con fecha de reimpresión 17-dieciséis de noviembre de 2023-dos mil veintitrés, elaborado por el Ing [REDACTED] [REDACTED] con cédula profesional número [REDACTED] Ing. Civil].

Lo anterior, de acuerdo al artículo 222, fracciones I al V; 223, fracción I al VIII de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. Vistos los planos presentados, los dictámenes técnicos y demás constancias que obran en el expediente, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1, fracción VI, 3, 7, 8, 9 inciso B fracciones I y II, 12, fracciones I, XXI y XXIX, 13, 124, 142, 143 fracción II, 148 fracción I, 150 fracciones I al V, 151, fracciones I al X, 218 fracciones II y III, 222 fracciones I a V, 223, fracciones I al VIII, 224, 241 fracciones II incisos a), b), c), d), e), f), g) y h); III incisos a), b) y c), 242 fracción I, 360 y demás relativos aplicables a la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículos 86, 89, 90, 91, 94, y 96, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de



Nuevo León y Artículos 16 fracción X, 93, 94 fracciones I y V, 95, 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. - PROYECTO SOLICITADO:

Cuadro de áreas

	Etapa 1 M2	Etapa 2 M2	Total M2
Área a Desarrollar:	34,233.062	679,688.668	713,921.730
Área Vial:	11,089.972	168,573.146	179,663.118
Área Urbanizable:	23,143.090	511,115.522	534,258.612
Área Vendible:	17,571.228	425,257.432	442,828.660
Área Habitacional Unifamiliar:	17,571.228	6,757.901	24,329.129
Área Habitacional Multifamiliar	0.000	418,499.531	418,499.531
Área Municipal:	5,076.837	86,353.174	91,430.011
Nº Lotes Unifamiliares:	89	29	118
No. Lotes Multifamiliares:	0	345	345
No. Total Lotes	89	374	463
No. Viviendas Unifamiliares:	89	29	118
No. Viviendas Multifamiliares:	0	3,341	3,341
No. Viviendas Totales	89	3,370	3,459

Por lo anteriormente expuesto, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA:

PRIMERO: En los términos a que se contrae la presente determinación, y **BAJO LA MÁS ESTRICTA RESPONSABILIDAD DE LA AUTORIDAD JURISDICCIONAL QUE ASÍ LO DETERMINÓ, SE FIJAN LOS LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO y SE APRUEBA EL PROYECTO URBANÍSTICO** para el desarrollo de un Fraccionamiento de tipo **HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR DE URBANIZACIÓN INMEDIATA**, el cual se denominará **LAS CUMBRES**; respecto a una superficie a desarrollar de **713,921.73 metros cuadrados**, conformada por los predios identificados con los números de expediente catastral **19-001-358, 19-001-359 y 19-001-360** ubicados al suroeste de la calle Juan E. López del fraccionamiento Cumbres 4 Sector Sección "C" y al sureste del fraccionamiento Cumbres 5to Sector, Distrito Urbano Cumbres, Delegación Poniente, en la ciudad de Monterrey, Nuevo León; en el presente expediente administrativo número **F-005/2012**, formado con motivo de la solicitud de fecha 03-tres de febrero de 2012-dos mil doce, presentada por el C. [REDACTED] apoderado legal de las personas morales denominadas **MAPLE URBANIZADORA, S.A. DE C.V., y MARFIL DESARROLLO, S. A. DE C. V.**

SEGUNDO: Que el Proyecto Urbanístico que al efecto se autoriza deberá cumplir con los Lineamientos Generales de Diseño Urbano que a continuación se indican:

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE TERRENO A DESARROLLAR:

De conformidad a lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, y de acuerdo a sus planos 4 y 5 de Zonificación Secundaria, y de conformidad con el anteproyecto presentado por los propios promoventes, la superficie solicitada será de **713,921.730 metros cuadrados**,



correspondiente a los predios identificados con los números de expediente catastral **19-001-358, 19-001-359 y 19-001-360.**

2. **ALINEAMIENTOS VIALES Y DERECHOS DE VÍA:** Deberá de ceder y habilitar a título gratuito a favor del Municipio correspondiente, las superficies de suelo determinada como vías públicas, además, deberá de respetar lo señalado en 151 Fracción III Inciso g) y VII de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en cuanto a vialidad se refiere; condicionando a cumplir con los siguientes lineamientos:

ETAPA: LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO URBANO

1. Deberá respetar los siguientes alineamientos viales:
 - Para la prolongación de la Av. Puerta del Sol, deberá respetar un ancho mínimo de 24.00 metros, con la siguiente sección transversal: banquetas a ambos lados de 3.00 metros, arroyos viales de 7.00 metros separados por un camellón central de 4.00 metros. Deberá tomar como paramentos fijos las bardas existentes tanto del Colegio Kilimanjaro como del Fracc. Las Cumbres 6to. Sector Sección "D".
 - Para la prolongación de la calle Paseo de los Navegantes hasta su conexión con la Av. Puerta del Sol, deberá respetar un ancho mínimo de 65.00 a 70.00 metros, con la siguiente sección transversal: 2 cuerpos viales con banquetas a ambos lados de 3.00 metros y arroyos viales de 7.00 metros, separados ambos cuerpos por un gran camellón central de ancho variable.
 - Deberá respetar ochavos con radios de giro mínimo de 5.00 metros en todas las intersecciones.
2. Deberá respetar todos los derechos de paso que afecten al predio (Agua, Drenaje, CFE, Gas, PEMEX, etc).
3. Deberá de aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona.
4. Las vialidades que se pretendan construir en el futuro desarrollo no deberán rebasar en ninguno de sus tramos el quince por ciento de pendiente. En casos especiales se autorizarán hasta con el veinte por ciento de pendiente máxima, en tramos no mayores de cuarenta metros de longitud y con recubrimiento antiderrapante, debiendo de intercalar tramos con pendientes no mayores del quince por ciento cuando menos de sesenta metros de largo.
5. Las vías cerradas tendrán un retorno mínimo de 22.00 metros de diámetro y una longitud máxima de 125.00 metros y cuando tengan un extremo un parque la longitud máxima será de 250.00 metros.

ETAPA: PROYECTO URBANÍSTICO

1. Deberá coordinarse con la Secretaría de Infraestructura Vial del Municipio de Monterrey, a fin de colocar el señalamiento vial necesario para la correcta operación de la vialidad de la zona.
2. Deberá aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran para las adecuaciones viales y para el desarrollo de la estructura vial maestra en la zona, entre las cuales se encuentran la habilitación y futura conexión vial de la Av. Puerta del Sol, hacia el oriente y hacia el poniente del futuro desarrollo.
3. Deberá garantizar el acceso al fraccionamiento a través de vialidades que cuenten con las condiciones óptimas para el tránsito de vehículos.



4. El acceso al Fraccionamiento deberá estar libre a la circulación. Para la colocación de plumas, maceteros, cadenas, conos, postes, mallas metálicas o cualquier elemento que restrinja la continuidad vial, deberá cumplir con lo establecido en la Ley para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Estado de Nuevo León y el Reglamento para Regular el Acceso Vial y Mejorar la Seguridad de los Vecinos en el Municipio de Monterrey, N.L.
 5. Deberá presentar una ruta de acceso para las obras de urbanización que se requerirán por la construcción del futuro desarrollo, la cual deberá contar con el visto bueno de la Secretaría de Infraestructura Vial de Monterrey. Así mismo, en caso de que la ruta aprobada contemple las vialidades internas de los fraccionamientos colindantes, el desarrollador quedará obligado a darle el mantenimiento constante y adecuado a la superficie de rodamiento de las calles en cuestión, debido a que, por el constante paso de los vehículos materialistas, puede ser dañada considerablemente.
- 3. DERECHOS DE VÍA DE INFRAESTRUCTURA:** Deberá de respetar los derechos federales, estatales y/o municipales de infraestructura que afecten el predio (C.F.E., PEMEX., A. Y D., LIMITES FEDERALES DE RIOS, REDES VIALES, ETC.).
- 4. SUPERFICIE DE CESIÓN DE SUELO PARA DESTINOS Y CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DEL MISMO:** El proyecto cumple con la cesión de áreas a favor del municipio tal y como lo establecen los artículos 150 y 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del estado de Nuevo León, a razón del 17%-diecisiete por ciento del área vendible habitacional o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor; más en este caso el 7%-siete por ciento correspondiente a los usos complementarios no habitacionales. El 60%-sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40%-cuarenta por ciento podrá destinarse para la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas, caseta de vigilancia y asistencia pública.
- En el presente caso requiere un área municipal total de 76,098.00 metros cuadrados,** correspondiente a cuantificar 22.00 metros cuadrados por unidad de vivienda (3,459 viviendas, siendo un área municipal requerida de 76,098.00 metros cuadrados), por ser mayor que cuantificar el 17% del área vendible habitacional (área vendible habitacional de 442,828.660 metros cuadrados, siendo un área municipal requerida de 75,280.872); **cede una superficie total 91,430.011 metros cuadrados.** Se encuentran ubicadas en varias porciones, debidamente señaladas en los planos que en éste acto se aprueban; así mismo, deberán habilitarse y equiparse según lo estipulado en el Artículo 151 fracción II sexto párrafo incisos del a) al d) de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- 5. USOS DEL SUELO PREDOMINANTE Y COMPATIBLES E INDICACIONES SOBRE SU ZONIFICACIÓN, DENSIDAD PERMITIDA EN LOS USOS HABITACIONALES:**
- De conformidad a la aprobación de factibilidad de urbanización, aplicados de acuerdo al entonces vigente Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, se le indicó que el predio se ubica en una zona clasificada como Habitacional Multifamiliar (HM), en donde de acuerdo a la matriz de compatibilidad de Uso de Suelo, el uso Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar solicitado es permitido; así mismo, para la porción colindante a la prolongación de la Av. Puerta del Sol, se clasifica como Corredor Urbano de Bajo Impacto (CBI), en esta zona de acuerdo a la matriz de compatibilidades **el uso Habitacional Unifamiliar y Multifamiliar solicitado es permitido.** En cuanto a la densidad se refiere, se señala que, para esta zona, indica una densidad media tipo D-5, donde se permite desarrollar un máximo de 42 viviendas por hectárea y para el Corredor Urbano de Bajo Impacto (CBI), se señala una densidad media de 95 viviendas por hectárea. Siendo la superficie a desarrollar de 713,921.730 metros cuadrados; el proyecto presenta 3,459 viviendas, por lo que cumple con la densidad señalada en los lineamientos.



6. SUPERFICIE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTES POR USOS:

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 150 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del estado de Nuevo León, la autorización de fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata se sujetará a las siguientes disposiciones:

- I. El frente de los lotes para vivienda unifamiliar será de 6-seis metros lineales como mínimo;
- II. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán la superficie que propongan los solicitantes para su autorización en congruencia con las densidades previstas en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, los planes de los centros de población, los planes parciales o demás disposiciones de carácter general;
- III. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán como mínimo 37-treinta y siete metros cuadrados de área libre de edificación en donde se incluye un estacionamiento con dimensiones mínimas de 15-quince metros cuadrados, los cuales podrán ser distribuidos libremente en la superficie del predio;
- IV. En el lote mínimo no se podrá construir más de una vivienda;

7. CRITERIOS DE ARBORIZACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS:

En tanto no se apruebe el Proyecto Urbanístico y de Rasantes **queda estrictamente prohibido realizar actividad alguna en el predio, por lo tanto, deberán cumplir los siguientes lineamientos con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:**

1. Cumplir con lo dispuesto en el artículo 151 Fracción II y III inciso j de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del estado de Nuevo León, que establece los criterios de arborización de áreas públicas:
 - a) La conservación en estado natural del arbolado en condición física aceptable, prefiriendo las especies nativas mayores de 02-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura, indicando la forma de manejo.
 - b) La plantación de 01-un árbol nativo de la región por cada 64-sesenta y cuatro metros cuadrados de área de parques que contemple las siguientes especies: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 7.5-siete punto cinco centímetros de diámetro de tronco, medido a 1-un metro de altura o su equivalente, mayores de 1.30-un metro con treinta centímetros de altura.
 - c) El sembrado del arbolado deberá considerar las áreas de cableado tanto de distribución como de transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcciones que en un futuro se pudieran ver afectadas por el crecimiento del arbolado. Antes de realizar la plantación deberá dar aviso a la Dirección de Ecología para proceder a su valoración.
 - d) Deberá incluir en el área, especies arbustivas nativas tales como: cenizo, lantana, tronadora, pasto de bajo consumo de agua.
 - e) Deberá contar con sistema de riego de aspersión para el pasto y de goteo para los árboles, debiendo instalar además 1-una cisterna que incluya equipo de bombeo y toma de agua. Deberá avisar a la Dirección de Ecología previa instalación de dicho sistema de riego.
 - f) La plantación de 01-un árbol nativo de la región, por cada lote vendible, que contemple las especies nativas: Encino, Palo Blanco, Anacua, Ébano, Nogal, Sabino, Sicomoro, Palma Yuca, Mezquite, Huizache, Anacahuita, Hierba del Potro y Retama. Deberán ser de 7.5-siete punto cinco centímetros de diámetro de tronco, medido a 1-un metro de altura o su equivalente, mayores de 1.30-un metro con treinta centímetros de altura. O bien donde el Municipio lo determine por escrito.
 - g) Se prohíbe la plantación de las siguientes especies tanto para las áreas municipales como para los lotes: fresno común y americano, ficus, trueno, álamo, chinnesse, sombrilla japonesa, alamillo,



bugambilia, eucalipto, canelo, laurel de la India, jacaranda, árbol de la botella, casuarina, pirul chino y framboyán.

8. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES A REALIZAR:

Para la imagen urbana de los centros de población los proyectos urbanos y las construcciones deberán observar lo siguiente:

- I. Las nuevas edificaciones deberán ser armónicas y compatibles en estilo, materiales y forma, integrándolos al entorno, cuidando el carácter de barrio o conjunto urbano que sea característico de la zona;
- II. Se conservarán y protegerán los elementos naturales característicos y distintivos de los centros de población y sus barrios;
- III. Se promoverá la creación de parques, forestación y espacios públicos que mejoren la imagen urbana y el ambiente de las zonas urbanizadas y por urbanizar;
- IV. Se promoverá y vigilará que no se obstruya la visibilidad del paisaje natural característico de la zona; y
- V. Los propietarios de las edificaciones, tendrán obligación de participar en la conservación de su entorno urbano, manteniendo en buen estado y aspecto el espacio público que usa evitando actividades incompatibles.
- VI. En las zonas y/o construcciones de valor artístico y cultural, la autoridad municipal, establecerá los lineamientos para que los anuncios, instalaciones, infraestructura y mobiliario urbano en la vía pública procurando armonizarlos con el entorno.

La Dependencia Estatal y los municipios promoverán la imagen urbana de los centros de población en el Estado, con la finalidad de coadyuvar a la adecuada conservación, mantenimiento y preservación del espacio urbano estableciendo las regulaciones correspondientes, bajo los principios siguientes:

- I. Cuidar la calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría;
- II. Generar la apropiación del espacio urbano vecinal, estableciendo criterios, normas y regulaciones de diseño urbano y de construcción de todo elemento sobre la vía pública;
- III. Las regulaciones en materia de imagen urbana que se expidan, deberán garantizar la protección y seguridad de las personas y sus bienes;
- IV. La calidad visual, para garantizar que la estructura urbana y sus elementos sean armónicos y congruentes entre sí, en términos de diseño, color y volumetría, entre otros; y
- V. La eficiencia, funcionalidad y seguridad, consistente en que los criterios, normas y regulaciones en materia de imagen y diseño urbanos, deberán tender a generar la apropiación y reconocimiento vecinal y ciudadano de su espacio.

9. DRENAJE PLUVIAL: Se informan las siguientes obligaciones y lineamientos al presente proyecto:

- a) Continúan vigentes las obligaciones y lineamientos impuestos en la etapa de factibilidad que no hayan sido efectuados.
- b) Deberá contemplar el manejo integral de aguas pluviales desde su captura y escurrimiento hasta su drenaje e infiltración; garantizando así el adecuado funcionamiento, operación o mantenimiento de las redes de infraestructura, garantizando la buena calidad del drenaje pluvial por el término de 3 años a partir de la fecha de recepción de las obras por el municipio.



- c) En caso de que las obras pluviales, durante la ejecución de sus diferentes etapas de construcción, llegasen a ocasionar afectaciones personales y/o que logren alterar el aspecto ecológico o que en su defecto no sean respetadas las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se podrá exigir la implementación de nuevos programas de compensación u otro tipo de alternativa equivalente, pudiendo llegar incluso a ocasionar su clausura temporal.
- d) Se prohíbe hacer nivelaciones y movimientos de tierra que cambien el sentido natural de los drenajes pluviales de los terrenos; así como la trama hidrológica y captación de agua de lluvia de la zona, a menos que la autoridad competente autorice la solución que plantee el fraccionador o particular. Una vez realizados los cortes y movimientos necesarios, proteger el suelo contra los efectos de la erosión por aire y agua, especialmente durante la temporada de lluvia. Así mismo para las secciones transversales de las vialidades deberán ser proyectadas con un bombeo del 2%. Para las calles se recomienda drenaje especial efectivo del agua superficial y subterránea, cuidando que este no sea el factor motor de erosión y deslizamientos en masa de la vialidad.
- e) De acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial.
- f) Se deberá atender lo contenido en el artículo 29 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, el cual señala que los residuos productos de las construcciones, excavaciones, remodelaciones, modificación parcial o total de edificaciones, deberán depositarse en los lugares que al efecto autorice la Autoridad Estatal.
- g) Queda expresamente prohibido arrojarlos a las cañadas, laderas de cerros, escurrimientos, cuerpos de aguas, causes, vados, o similares, así como los predios vecinos.
- h) Deberá de aportar en forma proporcional y equitativa, con los recursos económicos que se requieran tendientes a la realización de obras hidráulicas y pluviales, debido a la operación pluvial que se fuera presentado en la zona y que demande las necesidades para afrontarlas.
- i) Para la Etapa del **Proyecto Ejecutivo** deberá presentar un plano conteniendo todas las especificaciones hidráulicas correspondientes al sector en cuestión, marcando la lotificación urbanística, direccionamiento de los flujos superficiales en base a rasantes, capacidad de conducción de las vialidades, infraestructura pluvial propuesta (características hidráulicas de ductos o canales considerados), ubicación de derechos de paso, lavaderos de concreto, así como la ubicación de alguna otra obra que haya sido considerada como aditiva del proyecto.

10. ASPECTOS GEOLÓGICOS: En virtud de la ubicación del predio, esta Secretaría solicita evaluar las características físico mecánicas de los materiales presentes en la estratigrafía del sitio, determinada por el muestreo alterado, ejecutar pruebas de laboratorio que proporcionen sus parámetros y las capacidades de carga admisibles, así como las recomendaciones generales de construcción de vialidades y del proyecto en general. Además de un reconocimiento de las condiciones del entorno y su afectación por el desarrollo urbano, el cual debe de revisar tanto el sustrato de apoyo para la infraestructura como la respuesta del macizo rocoso al efecto de esfuerzos y tensiones derivado de obras como cortes, rebajes, rellenos, etc. Con base a lo anteriormente citado, le informo los **requisitos que esta Secretaría solicita para su presentación en la Etapa de Proyecto Ejecutivo**, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

- Croquis de localización del Fraccionamiento.
- Ubicación en un plano de los sondeos realizados para el Estudio.
- Resultados de las propiedades índice y mecánicas de los materiales encontrados en los sondeos.



- Perfiles de suelo mostrando la estratigrafía determinada en cada sondeo. (Estratigrafía de cada sondeo mostrando gráficamente su profundidad, materiales, pruebas de campo realizadas y sus resultados, valores de las propiedades índice y nivel freático).
- En los sitios donde se determinen suelos arcillosos de carácter deformable, plástico o expansivos, se presentarán las soluciones de cimentación para garantizar la seguridad estructural de las construcciones y la seguridad de las personas.
- Estas características del comportamiento de la mecánica del suelo se obtendrán con base en las pruebas índice o demás pruebas de laboratorio como consolidación, de saturación bajo carga o de contracción lineal.
- Reporte fotográfico del reconocimiento del sitio.
- Especificar si se determinó el nivel freático o la profundidad estimada del mismo.
- Recomendaciones de cimentación y profundidades de desplante.
- Recomendaciones y observaciones acerca del predio.
- Proponer medidas de remediación y tipo de cimentación para los casos en donde el nivel freático alcance los estratos más superficiales.
- El número de sondeos y su ubicación será determinado por el asesor o asesores geotécnicos de común acuerdo con el propietario del fraccionamiento, sin atender exclusivamente a un criterio geométrico, sino también al tipo de suelo, estratigrafía y proyecto a desarrollar buscando siempre obtener la mayor información técnica posible.
- En caso de presentar taludes debido al desarrollo urbano del fraccionamiento en lo que respecta a nivelación del terreno para la construcción de vialidades, superiores a 3.00 m de altura, se deberá realizar el **Estudio Geotécnico que determine mediante un análisis de estabilidad de taludes** las condiciones de riesgo y las medidas de mitigación más adecuadas según sea el caso.

11. LINEAMIENTOS AMBIENTALES: De acuerdo a los Lineamientos Ambientales para la Factibilidad y Lineamientos Generales de Diseño Urbano, **en tanto no se apruebe el Proyecto Urbanístico y de Rasantes queda estrictamente prohibido realizar actividad alguna en el predio, por lo tanto, deberá cumplir los siguientes lineamientos con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad:**

Previo a la Autorización del Proyecto Urbanístico:

1. Deberá considerar en el diseño del proyecto, el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al Municipio un porcentaje del terreno para destinarse áreas de jardines, parques o plazas públicas.
2. Deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 223 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que solicita los estudios de impacto ambiental que proceden de acuerdo a la normatividad aplicable indicando las medidas de mitigación, acompañado de la resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León (original y copia).

Para la Etapa de Rasantes:

En caso de ser aplicable el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), de conformidad con lo dispuesto por el artículo 227 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en relación con los artículos 1, 58 Fracción I y 117 de la Ley General de Desarrollo Urbano Forestal Sustentable y 119, 120, 121, 122, 123 y 124 del Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal



Sustentable, para lo cual deberá presentar ante esta Secretaría, el Estudio Técnico Justificativo e Informe Preventivo con sus respectivas resoluciones.

12. ASPECTOS ECOLÓGICOS: En tanto esta Autoridad establece una serie de lineamientos y condicionantes que deberán ser consideradas para la realización de dicho proyecto, con el fin de evitar daños al ambiente y/o a la comunidad se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

1. **En caso de ser aplicable el Cambio de Uso de Suelo de Terrenos Forestales ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), deberá presentar ante esta Secretaría, el Estudio Técnico Justificativo e Informe Preventivo con sus respectivas resoluciones, antes de iniciar los trabajos de retiro de cubierta vegetal.**
2. Haber cumplido con la entrega y aprobación de los siguientes planos: Plano topográfico con pendientes; plano referente al tipo de desarrollo habitacional (Proyecto Urbanístico), y plano de ubicación de arbolado existente.
3. Obtener el permiso para el retiro de cubierta vegetal, ante la Dirección de Ecología de Monterrey.
4. Haber cumplido con la entrega y aprobación del plan de manejo y mantenimiento del arbolado de las especies nativas que se encuentren en el área del Proyecto.
5. Deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece que el fraccionador tendrá como obligación ceder al municipio un porcentaje del terreno para áreas verdes.
6. Deberá presentar al solicitar el permiso de desmonte, el plano del arbolado existente indicando las áreas a respetar, las que se urbanizan incluyendo las especies mayores de 2-dos pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20-un metro veinte centímetros de altura y de condición física aceptable, diferenciado aquellos que interfieren con el proyecto (sobreponer el Proyecto Urbanístico).
7. Prever en la habilitación de las áreas verdes la retención y absorción del agua de escorrentía, para un mejor aprovechamiento de la misma y atenuar los posibles impactos que pudiera ocasionar el flujo y la velocidad de la misma.

13. ELEMENTOS URBANOS DEL USO PÚBLICO: Las banquetas públicas deben tener en las esquinas sitios propicios para el cruce peatonal, que permitan a las personas discapacitadas para que en forma independiente y con seguridad se realice el ascenso y descenso, los pavimentos deben de ser resistentes, antiderrapantes y rugosos, en las banquetas las juntas deberán encontrarse bien selladas y libres de arena o piedra suelta en las esquinas de las banquetas tendrán forma de abanico en el que cada unidad de altura corresponde a 12 unidades de longitud, en el caso de que las intersecciones o calles que se construyan a distinto nivel, las superficies de ambas deben igualarse mediante el uso de rampas con la finalidad de hacer factible el tránsito de personas discapacitadas, en las zonas urbanas de nueva creación o desarrollo, se prohíbe la colocación de coladeras de cualquier índole sobre las banquetas, cruceros, esquinas y otros espacios de circulación peatonal, los tensores que en la vía pública se instalen para el sostén de los postes de los diversos servicios deberán contar con protector metálico y en la medida de lo posible se eliminará el uso de los mismos, así como de los postes, semáforos, contenedores de basura de todo tipo y cualquier elemento urbano sobre las banquetas, cruceros o intersecciones de calles, las cuales deberán pintarse en colores contrastantes con el medio visual; en cumplimiento con lo dispuesto por los artículos 10, 11 incisos a) al m), 13, 14 fracciones I al VII, 15, 16 fracciones I al V, 17 fracciones I al III, 19 fracciones I al IV, 20, 23, 25, 26 fracciones I al V, 27, 28 fracciones I al III, 29 fracciones I al IX, 35, 41, y demás aplicables del Reglamento de Accesibilidad de la Ciudad de Monterrey

14. PAVIMENTOS, CORDONES Y BANQUETAS: Habilitar las vías públicas (incluidas guarniciones y banquetas) con pavimentos de acuerdo a las especificaciones de obra pública según tipo de vía, cumplimiento con lo dispuesto por los artículos 151, fracción III, inciso g, fracción VII de la Ley de

Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

15. URBANIZACIÓN: En su oportunidad se deberán de realizar, como mínimo las obras de urbanización y obligaciones a que se refieren los artículos 150 fracciones I a V y 151 fracciones I al X de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos del Estado de Nuevo León.

16. ESTUDIOS ESPECÍFICOS:

Previo a la etapa de Plano de Rasantes o Modificación al Proyecto Urbanístico:

- a) Resolutivo de Manifestación de Impacto Ambiental vigente, emitido por la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León.
- b) Cambio de Uso de Suelo emitido por la Delegación Federal en Nuevo León de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT).
- c) Estudio de Estabilización de Taludes (con las condiciones de riesgo y las medidas de mitigación más adecuadas según sea el caso y propuestas para los taludes resultantes del Desarrollo Urbano) que incluya carta responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible firmada en original y ante firmada cada hoja, copia de la cédula del perito responsable. (original), incluyendo plano con las direcciones transversales de las vialidades, alturas e inclinaciones de los taludes.
- d) Estudio Hidrológico, que incluya carta responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible firmada en original y ante firmada cada hoja, copia de la cédula del perito responsable. (original)
- e) Estudio de impacto Vial, actualizado, que incluya carta responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible firmada en original y ante firmada cada hoja, copia de la cédula del perito responsable. (original)

Previo a la etapa de Proyecto Ejecutivo:

- a) Estudio de Mecánica de Suelos, y Estudio de Diseño de Pavimentos de acuerdo a lo establecido en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León en los artículos 3 fracción IV, 4, 6 y 7; elaborado por Institución, Asociación o Laboratorios reconocidos (original), debiendo señalar el nombre del laboratorio acreditado y del profesional responsable, acompañando copia de la certificación correspondiente ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León; de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 228 fracción XI de la Ley de Ordenamiento territorial de los Asentamientos Humanos del Estado de Nuevo León.
- b) Estudio Geotécnico que incluya carta responsiva dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible firmada en original y ante firmada cada hoja, copia de la cédula del perito responsable. (original)

17. CONDICIONANTES DE COMPATIBILIDAD: Las banquetas públicas deben tener en las esquinas sitios propicios para el cruce peatonal, que permitan a las personas discapacitadas para que en forma independiente y con seguridad se realice el ascenso y descenso, los pavimentos deben de ser resistentes, antiderrapantes y rugosos, en las banquetas las juntas deberán encontrarse bien selladas y libres de arena o piedra suelta en las esquinas de las banquetas tendrán forma de abanico en el que cada unidad de altura corresponde a 12 unidades de longitud, en el caso de que las intersecciones o calles que se construyan a distinto nivel, las superficies de ambas deben igualarse mediante el uso de rampas con la finalidad de hacer factible el tránsito de personas discapacitadas, en las zonas urbanas de nueva creación o desarrollo, se prohíbe la colocación de coladeras de cualquier índole sobre las banquetas, cruceros, esquinas y otros



espacios de circulación peatonal, los tensores que en la vía pública se instalen para el sostén de los postes de los diversos servicios deberán contar con protector metálico y en la medida de lo posible se eliminará el uso de los mismos, así como de los postes, semáforos, contenedores de basura de todo tipo y cualquier elemento urbano sobre las banquetas, cruces o intersecciones de calles, las cuales deberán pintarse en colores contrastantes con el medio visual.

- 18. SEÑALAMIENTO VIAL:** En la etapa de Proyecto Ejecutivo deberá presentar el diseño de Señalamiento y Nomenclatura Vial a instalar en el fraccionamiento y/o desarrollo habitacional; en caso de Nomenclatura, previa revisión y autorización por parte de la Secretaría de Infraestructura Vial de este Municipio y de la Dependencia Municipal correspondiente.
- 19. CONTROL DE EROSIÓN:** En su momento, al iniciar las obras de Urbanización, los movimientos de suelo, tierra, roca y materiales que se generen deberán manejarse con las medidas de seguridad necesarias que impidan la erosión y arrastre de materiales durante el tiempo que duren dichas obras de urbanización, asimismo, solamente deberán desmontarse las áreas destinadas a la vialidad, dejando el resto de la vegetación en su estado natural. Los taludes que se corten al construir calles o avenidas deberán tener una altura que propicien la mayor conservación y/o regeneración de las capas vegetales afectadas. Se autorizarán solo si se garantiza plenamente su estabilidad, soportada con el estudio técnico correspondiente, en el caso de rellenos o cortes para nivelación de terrenos o terrecerías, el propietario deberá ajustarse a la normatividad vigente, solicitar la autorización correspondiente ante esta Secretaría y cumplir con los lineamientos relativos a mecánica de suelos, cimentación, remetimientos y estabilidad que se le indiquen.

TERCERO: La presente aprobación se complementa y adiciona con la documentación gráfica (planos) que obran en el expediente en el que se actúa, por lo que ambos documentos forman parte integral del dictamen. Quedan firmes y vigentes las obligaciones impuestas en las aprobaciones y/o autorizaciones anteriores, en lo que no se oponga a lo establecido en la autorización.

CUARTO: Se apercibe a las personas morales denominadas **MAPLE URBANIZADORA, S.A. DE C.V., y MARFIL DESARROLLO, S. A. DE C. V.,** que deberá cumplir con las condiciones y obligaciones impuestas en presente resolución. Las obligaciones impuestas que se contienen en el presente documento, se complementan y adicionan con las contenidas en los planos autorizados por las empresas prestadoras de los servicios, las Dependencias Municipales correspondientes y/o por esta Secretaría, que se entregan al solicitante, por lo que ambos documentos son complementarios y expresan el acuerdo que en el caso concreto se pronuncie.

QUINTO: Las personas morales denominadas **MAPLE URBANIZADORA, S.A. DE C.V., y MARFIL DESARROLLO, S. A. DE C. V.,** deberá de cumplir en su momento con las aportaciones correspondientes para la derrama de las obras viales y pluviales que se requieran a futuro en la zona donde se ubica el predio. En todo momento el propietario durante o posterior de la ejecución de lo aquí autorizado, acepta contribuir en forma proporcional, equitativa, con los recursos económicos que resulte del Estudio de las obras viales y pluviales que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, acuerde con los propietarios del sector de la zona específica, para contribuir a la ejecución de las adecuaciones viales y para el desarrollo y la infraestructura de servicio pluvial maestra de acuerdo al instrumento técnico, jurídico y financiero al que será convocado.

SEXTO: Quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y **BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD**, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad y validez de los documentos que presenten. Los acuerdos y resoluciones de la autoridad administrativa no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros; así mismo, se otorga sin perjuicio de otras solicitudes de información que en su

momento le puedan ser solicitadas por otras Autoridades Federales, Estatales y/o Municipales, en el entendido que cualquier incumplimiento a estas disposiciones u otras de carácter general estarán sujetas a las sanciones respectivas establecidas en los procedimientos administrativos y marco legal correspondiente.

Serán sujetos responsables solidarios para los efectos de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el o los profesionistas responsables o directores responsables que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador de un proyecto, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 279 de la citada Ley.

Los profesionistas responsables que intervengan en los actos a que se refiere la Ley en cita, o los planes y programas de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, además de ser responsables solidarios en los términos de la Ley, responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable y originarán como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados.

SÉPTIMO: El promotor, desarrollador o propietario estará obligado en todo momento a informar al o los adquirentes de uno o varios lotes, sobre las condiciones resultantes de relleno y/o compensación al que se hubieran visto sujetos los lotes o manzanas.

OCTAVO: Remítase un ejemplar de la presente resolución a la Segunda Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, con el fin de acreditar el cabal cumplimiento a la sentencia ejecutoria dictada dentro del juicio de nulidad 246/2018.

NOVENO: Notifíquese personalmente por conducto del personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de conformidad con el Artículo 401 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. Así lo acuerda y firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. ----

MTRA. BRENDA LIZBETH SÁNCHEZ CASTRO
LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

ARQ. VANESSA VIDA STEELE SALINAS
DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE

ARQ. JORGE ALEJANDRO MARTÍNEZ CASTILLO
DIRECTOR PARA LA INTEGRACIÓN DE DISTRITOS,
SUB-CENTROS Y NUEVOS DESARROLLOS

TVNB/GSP/JPPB

Siendo las 4:30 horas del día 20 del mes de DICIEMBRE del año 2023, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [REDACTED], en su carácter de

[REDACTED] interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [REDACTED], Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:
NOMBRE: JORGE A. MTC C.

FIRMA: [Firma]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:
NOMBRE: [REDACTED]

FIRMA: [REDACTED]

