



SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

OFICIO No. SEDUE/2314/2016  
EXP. ADM: L-000535/2015

## INSTRUCTIVO

**C. ROSALBA NORA ALMIRÓN FLORES Y  
MYRNA LETICIA ALMIRÓN FLORES.  
DOMICILIO: SIERRA DE NACATAZ NO. 101  
COLONIA ARROYO SECO.  
MONTERREY, N.L.  
P R E S E N T E.-**

---Monterrey, Nuevo León, a 28-veintiocho días del mes de Julio del año 2016-dos mil dieciséis-----  
--- **VISTO.-** Para resolver el expediente administrativo número L-000535/2015 formado con motivo de la solicitud presentada ante esta Secretaría por las CC. Rosalba Nora Almirón Flores y Myrna Leticia Almirón Flores, a través de la cual pretende la ampliación de las licencias de uso de edificación y construcción para restaurante para los predios identificados con expediente catastral número 34-001-006, 34-001-007, 34-001-008 en Arroyo Seco No. 100 del Fraccionamiento Arroyo Seco en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con una superficie total: el lote 006 con una superficie de 312.74m2, lote 007 con una superficie de 325.11m2 y lote 008 con una superficie de 253.50m2, visto lo de cuenta y, -----

## CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV, 11, 54, 57,88,137 Fracción IV, 138, 191 fracción X, 226 Fracción II, 227 Fracción II y último párrafo, 282 y 286, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 15 fracción IV, 16, 17, 139, 156, 158 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 86, 89, 90, 91, 94, y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 1, 16 fracción X, 93, 94 fracciones V, VIII, IX, XXXVIII, 95, 96 fracciones II y XII, 97 fracción VIII, 99 fracciones X y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

II.- Ahora bien, del análisis a las constancias que integran el presente expediente administrativo, el predio en cuestión cuenta con un antecedente únicamente para estacionamiento para uso exclusivo para restaurante, de acuerdo al expediente administrativo No. L-159/2006 en el cual se autorizó la regularización de construcción, demolición parcial y ampliación de construcción y consecuentemente la regularización de uso de suelo y uso de edificación para restaurante, para los inmuebles identificados catastralmente con el número 34-001-007 y 34-001-006, así mismo licencias de uso de suelo, uso de edificación y construcción para estacionamiento para uso de restaurante en los inmuebles identificados catastralmente 34-026-002 con una superficie de 628.09m2, 34-009-015 con una superficie total de 837.96m2 y 34-001-008 con una superficie de 253.50m2 siendo este último el inmueble que nos ocupa.

III.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 aprobado en la sala de sesiones del Ayuntamiento de Monterrey de fecha 15 de julio del 2014, publicado en el periódico oficial del Estado de Nuevo León número 103 con fecha 15 de agosto de 2014 y de acuerdo al plano de delegaciones y a la matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la Delegación Sur Distrito Urbano Garza Sada en una zona clasificada como HU habitacional unifamiliar, donde el uso de suelo solicitado se considera como **PROHIBIDO**

8. 4-



SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

OFICIO No. SEDUE/2314/2016  
EXP. ADM: L-000535/2015

Por otra parte el **ARTÍCULO 137** fracción **IV** de la **Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León**, El cual a la letra dice La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I... II...III... y **IV. Prohibidos**: los que por sus características se consideren incompatibles o contrarios al adecuado ordenamiento territorial de la zona de que se trate, que contravengan lo dispuesto en esta Ley, programas de desarrollo urbano u otros ordenamientos jurídicos y que por ello no se permiten en las zonas secundarias correspondientes.

Por su parte, el *artículo 138* de la legislación en comento, establece que los usos y destinos del suelo "prohibidos" en el programa de desarrollo urbano de centro de población, solamente podrán ser cambiados a permitidos o condicionados, mediante una modificación a dicho programa de desarrollo urbano de conformidad con el procedimiento que expresamente dispone esta Ley.

Dado lo anterior es menester señalar que en el presente caso no se cumplen las formalidades del procedimiento a que se refiere el artículo 57, en correlación al artículo 138 ambos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, para los usos del suelo "prohibido" en el programa de desarrollo urbano de centro de población, y que éstos solamente podrán ser cambiados a permitidos o condicionados de conformidad al procedimiento a que se refiere el Artículo 54 de la Ley de cuenta, que dispone que la elaboración, consulta y aprobación tanto de los planes o programas de desarrollo urbano, así como su modificación total o parcial, se llevará a cabo de la siguiente manera: I. La autoridad estatal o municipal competente en materia de desarrollo urbano, o en su caso, la Comisión de Planeación Regional, o la Comisión de la zona Conurbada, elaborarán el proyecto del plan o programa o las modificaciones a los planes o programas vigentes; II. Las autoridades correspondientes autorizarán que sean sometidos a consulta pública, en el caso de los Municipios esta autorización deberá ser otorgada por sus Ayuntamientos; III. Una vez cumplido lo anterior, deberán dar aviso del inicio del proceso de la consulta pública y especificando los principales cambios y modificaciones y las zonas afectadas. Este aviso deberá ser publicado en cuando menos dos de los diarios de mayor circulación en la entidad, durante 3-tres días consecutivos y deberá cumplir con un tamaño mínimo de un octavo de página; IV. Los proyectos de los planes o programas o las modificaciones a los vigentes estarán disponibles para la consulta pública durante un plazo de 30 a 60 días naturales según diga la convocatoria, en las oficinas de la autoridad estatal y/o en los municipios correspondientes, así como en sus respectivos portales de internet, durante dicho plazo los interesados podrán presentar por escrito a las autoridades competentes, los planteamientos que consideren respecto del proyecto del plan o programa de desarrollo urbano o las modificaciones vigentes, los planteamientos deberán estar fundamentados y consignar domicilio para oír y recibir notificaciones; V. Dentro del plazo que refiere la fracción anterior, la o las autoridades competentes, según el caso, deberán: a) Celebrar al menos dos audiencias públicas para exponer de parte de la autoridad los proyectos de planes o programas o sus modificaciones. La primera audiencia pública dará inicio al proceso de la participación social y tendrá el propósito de presentar el proyecto de plan o programa o sus modificaciones haciendo énfasis en la problemática urbana, en los objetivos y en las estrategias planteadas. Se informará del procedimiento para presentar las propuestas, comentarios y observaciones, se responderá a las preguntas y se recibirán los planteamientos y propuestas de los asistentes a la audiencia, sea de manera verbal o por escrito. La última audiencia pública se hará el último día del plazo fijado para la participación social, siguiendo el mismo procedimiento de la primera audiencia, y tendrá como propósito recibir los planteamientos por escrito de los asistentes. De dichas audiencias se levantarán actas circunstanciadas que consignen la asistencia y las preguntas y planteamientos de los asistentes, mismos que serán utilizadas, en lo procedente, en los ajustes a los proyectos presentados junto con las propuestas que se hayan recibido a lo largo del periodo de consulta; b) También al inicio del plazo de consulta se deberá celebrar una audiencia con los integrantes del Consejo de Participación Ciudadana, ya sea estatal o municipal, según corresponda, con el propósito de exponer los programas. De dicha audiencia también se levantará un acta que consigne las preguntas y planteamientos de los asistentes, misma que será utilizada en lo procedente, en los ajustes o modificaciones a los proyectos presentados; y c) Durante el mismo plazo la autoridad competente verificará la congruencia del

R/S  
S/



OFICIO No. SEDUE/2314/2016  
EXP. ADM: L-000535/2015

proyecto del plan o programa de desarrollo urbano o las modificaciones a los vigentes con las dependencias, entidades y empresas prestadoras de servicios públicos relacionadas. VI. La autoridad competente tendrá un plazo de cuarenta días naturales prorrogables a ochenta días naturales posteriores a la celebración de la última audiencia pública y de acuerdo a la complejidad de los planteamientos recibidos, para dar respuesta fundamentada a los planteamientos improcedentes, mismos que se deberán notificar en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones; VII. Cumplidas las formalidades para la participación social en la formulación o modificación de los planes o programas de desarrollo urbano, las autoridades competentes elaborarán la versión final de dichos planes o programas incorporando en lo conducente, los resultados de dicha participación. Los planes o programas o sus modificaciones se aprobarán de acuerdo a lo establecido para cada caso, los publicarán en forma íntegra en el Periódico Oficial del Estado y los inscribirán en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en los términos que señala esta Ley. Los planes después de ser publicados en el Periódico Oficial del Estado podrán publicarse en forma abreviada en uno de los Periódicos de mayor circulación de la entidad.

Luego entonces al tratarse de un uso prohibido y éstos son los que por sus características se consideren incompatibles o contrarios al adecuado ordenamiento territorial de la zona de que se trate, que contravengan lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, programas de desarrollo urbano u otros ordenamientos jurídicos y que por ello no se permiten en las zonas secundarias correspondientes, lo dable es negar la presente solicitud, en aplicación de lo dispuesto por el artículo 88 párrafo segundo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece lo siguiente: *"La ejecución de acciones urbanas y obras públicas o privadas deberán sujetarse a lo establecido en esta Ley y en los planes y programas de desarrollo urbano, sin este requisito no se otorgará autorización, licencia o permiso alguno para efectuarlos..."*, entendiéndose por acción urbana, de conformidad con lo estipulado en el numeral 5 Fracción I de la citada Ley lo siguiente: *"...el proceso de aprovechamiento y acondicionamiento del territorio para el asentamiento humano, mediante la introducción o mejoramiento de infraestructura, equipamiento o servicios, así como por la fusión, subdivisión, relotificación, parcelación, conjuntos urbanos y fraccionamientos de terrenos, la edificación o la construcción u otros tendientes a la transformación, uso o aprovechamiento del suelo. Las acciones urbanas pueden ser de conservación, mejoramiento y crecimiento..."*, y en observancia a lo establecido por el artículo 10 fracción XIII de la Legislación citada el cual dispone: Que son facultades y obligaciones de los Municipios otorgar o negar las solicitudes de autorizaciones, permisos o licencias de uso de suelo, uso de edificación y construcción, fraccionamientos, subdivisiones, relotificaciones, parcelaciones y conjuntos urbanos, de acuerdo con los planes o programas de desarrollo urbano parcial, las disposiciones de la presente Ley y demás que resulten aplicables...."

Por lo anteriormente expuesto el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León;

#### ACUERDA:

**PRIMERO.-** Por los motivos y razonamientos anteriormente expuestos, se **NIEGA** la solicitud por la cual se pretendía obtener la ampliación de las licencias de uso de edificación y construcción para restaurante, con respecto de los inmuebles identificados con expediente catastral número 34-001-006, 34-001-007, 34-001-008 en Arroyo Seco No. 100 del Fraccionamiento Arroyo Seco en el municipio de Monterrey, Nuevo León, con una superficie total: el lote 006 con una superficie de 312.74m<sup>2</sup>, lote 007 con una superficie de 325.11m<sup>2</sup> y lote 008 con una superficie de 253.50m<sup>2</sup>, en el municipio de Monterrey, N.L.

**SEGUNDO.-** La presente resolución, de conformidad con el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, no prejuzga sobre la propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante bajo su estricta responsabilidad.

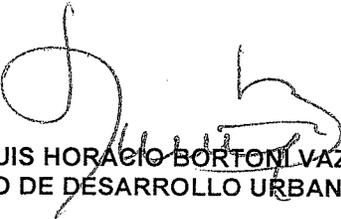
98.4-



SECRETARÍA DE  
**DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA**

OFICIO No. SEDUE/2314/2016  
EXP. ADM: L-000535/2015

**TERCERO.-** Notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría, de conformidad con el artículo 360 de la Ley Desarrollo Urbano del Estado. Comisionándose para tal efecto a los **C. C. MARIA DE LOS ANGELES NUÑEZ PRADO, JAVIER GUADALUPE MARTINEZ MARTINEZ, JUAN MARTIN RODRIGUEZ JIMENEZ, ALBERTO FLORES JARAMILLO Y REFUGIO ALFREDO CAVAZOS GARZA Y RAMON DIMAS ESTRADA**, quienes podrán actuar de manera conjunta, separada e indistintamente, para notificar la presente determinación.- Así lo acuerda y firma los C.C Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey, Nuevo León.-----

  
**LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ**  
**C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**  
AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA  
2015-2018

  
**LIC. HÉCTOR FRANCISCO REYES LÓPEZ**  
**DIRECTOR DE CONTROL URBANO**

SCS-ijbg SEDUEMTY

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse \_\_\_\_\_  
y ser \_\_\_\_\_ siendo las \_\_\_\_\_ horas del día \_\_\_\_\_ del  
mes de \_\_\_\_\_ del año 2016-dos mil dieciséis.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE \_\_\_\_\_  
FIRMA \_\_\_\_\_  
No. DE GAFETE \_\_\_\_\_

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE \_\_\_\_\_  
FIRMA \_\_\_\_\_  
IDENTIFICACIÓN: \_\_\_\_\_