



OFICIO No. SEDUE 985/2016  
EXP. ADM: L-000112/2016

### INSTRUCTIVO

**C. REPRESENTANTE LEGAL DE PROMOTORA E INMOBILIARIA DELAF, S.A. DE C.V. DOMICILIO: JOSE VASCONCELOS 398, LOCAL 3, COLONIA DEL VALLE, SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N. L.  
PRESENTE.**

El C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente Resolución:

Monterrey, Nuevo León, a los siete días del mes de Junio del año 2016-dos mil dieciséis.-----

— **VISTO.**- Para resolver el expediente administrativo número L-112/2016 formado con motivo de la solicitud presentada ante esta Secretaría por la persona moral denominada **PROMOTORA E INMOBILIARIA DELAF, S.A. DE C.V.**, a través de la cual pretende obtener la **LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO PARA MULTIFAMILIAR, LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS**, con respecto del inmueble identificado con el número catastral (70) 51-016-092, ubicado en VALLE ALTO SUR, LOTE NÚMERO DOS, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, con una superficie total de 2112104.80 metros cuadrados, visto lo de cuenta y,

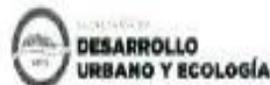
### CONSIDERANDO

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 último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 281, 282, y 283, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 9 fracción I, punto 2 inciso f), 12 fracción I, II y III, 14, 36, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 57, 58, 67, 68, 139, 156, 158, 159, 160, 162 fracciones I a XV 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.- De conformidad a las disposiciones del PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE CAÑON DEL HUAJUCO MONTERREY, 2010-2020 aprobado en Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey Nuevo León, en fecha 27 de Octubre del año 2011, y publicado en el periódico oficial del Estado No. 147 de fecha 18 de Noviembre del año citado, y considerando el Plano de Delegaciones y la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan Parcial en comento, el predio en cuestión se encuentra localizado dentro de una Zona Clasificada como AREA NATURAL PROTEGIDA "PARQUE NACIONAL CUMBRES DE MONTERREY", la cual se describe en el inciso n) de la sección de Zonificación Secundaria del Plan Parcial invocado, de la siguiente manera: **n) ÁREA NATURAL PROTEGIDA (ANP). En esta zona predominan los terrenos forestales y no se permiten otros usos o destinos del suelo, excepto los necesarios para la protección y conservación de las características naturales de la zona.**

III.- Ahora bien, del análisis a las constancias que integran el presente expediente administrativo, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan Parcial en comento, el predio en cuestión se encuentra localizado dentro de una Zona Clasificada como AREA NATURAL PROTEGIDA "PARQUE NACIONAL CUMBRES DE MONTERREY", la cual se describe en el inciso n) de la sección de

000004



OFICIO No. SEDUE 985/2016  
EXP. ADM: L-000112/2016

Zonificación Secundaria del Plan Parcial invocado, de la siguiente manera: n) **ÁREA NATURAL PROTEGIDA (ANP)**. En esta zona predominan los terrenos forestales y no se permiten otros usos o destinos del suelo, excepto los necesarios para la protección y conservación de las características naturales de la zona.

IV.- Que, en fecha ocho de junio del año en curso, personal adscrito a esta Secretaría, acudió al lugar en donde se encuentra el predio materia del presente trámite, A EFECTUAR UNA VISITA DE INSPECCIÓN OCULAR, levantando acta circunstanciada, en donde se hizo constar que el predio se encuentra baldío, es decir, no existen construcciones en el mismo.

Por su parte el artículo 4, fracción V, inciso a) del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, establece:

"ARTÍCULO 4. Para los efectos de este Reglamento se entiende por: V. Área No Urbanizable: Superficie de suelo en estado natural y que la Autoridad determina, de conformidad con la Ley, el Plan y reglamentos correspondientes, que no deben ser urbanizadas, por cumplir con importantes funciones relativas al equilibrio ecológico. Las áreas no urbanizables son: a) Por Preservación Ecológica: En esta zona predominan los terrenos forestales y no se permiten otros usos o destinos del suelo, excepto los necesarios para la protección y conservación de las características naturales de la zona. En estas zonas se incluye a las Áreas Naturales Protegidas."

Que aunado a lo anteriormente expuesto y fundado, la solicitud planteada por **PROMOTORA E INMOBILIARIA DELAF, S.A. DE C.V.**, no acompaña constancia alguna respecto de que se dé cumplimiento a las obligaciones de la conservación del área de su propiedad, al encontrarse ésta en el interior del Parque Nacional Cumbres y las acciones de crecimiento objeto de la solicitud planteada, claramente alterarían la conservación de dicha área.

La solicitud también versa sobre una autorización de uso de suelo la cual en un futuro como consecuencia lógica, constituye un proyecto de obra privada que pretende realizar, la cual no se sujeta a los lineamientos establecidos en el Programa de Manejo y Zonificación del Parque Nacional Cumbres, ni a las disposiciones legales aplicables.

Finalmente, la solicitud formulada versa sobre una superficie de terreno en virtud que se encuentra inmersa dentro del Parque Nacional Cumbres, zona en la cual predominan los terrenos forestales y no se permiten otros usos o destinos del suelo, excepto los necesarios para la protección y conservación de las características naturales de la zona, y por ende se encuentra prohibida la edificación o construcción de infraestructura, así como la construcción de nuevas vías de comunicación; actividades que van directamente relacionadas con la solicitud que realiza, misma que incluye diversas actividades que, de igual manera, están prohibidas dentro del citado parque nacional.

Todo lo anterior, debidamente fundamentado en los artículos 7º, 8º, 13º y 14º, fracciones XIII y XV, del DECRETO QUE DECLARA ÁREA NATURAL PROTEGIDA, CON EL CARÁCTER DE PARQUE NACIONAL, LA REGIÓN CONOCIDA CON EL NOMBRE DE CUMBRES DE MONTERREY, QUE ABARCA LOS MUNICIPIOS DE ALLENDE, GARCÍA, MONTEMORELOS, MONTERREY, RAYONES, SANTA CATARINA, SANTIAGO Y SAN PEDRO GARZA GARCÍA, ESTADO DE NUEVO LEÓN; publicado en el Diario Oficial de la Federación en fechas 17 de noviembre del 2000, 12 de febrero del 2001 y 30 de julio del 2003.

Que conforme a lo anteriormente expuesto y fundado y además por lo dispuesto por el artículo 10 Fracción XIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, que a la letra dice " Otorgar o negar las solicitudes de autorizaciones, permisos o licencias de uso de suelo, uso de edificación, fraccionamientos o subdivisiones, retificaciones, parcelaciones y conjuntos urbanos, de acuerdo con los planes o programas de desarrollo urbano, las disposiciones



OFICIO No. SEDUE 985/2016  
EXP. ADM: L-000112/2016

de la presente Ley y demás que resulten aplicables. Tratándose de inmuebles ubicados en zona de riesgo, el ayuntamiento podrá solicitar opinión de la Dependencia Estatal competente.

**ACUERDA:**

**PRIMERO.-** Por los motivos y razonamientos anteriormente expuestos, se **NIEGA** la solicitud por la cual se pretendía obtener la **LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO PARA MULTIFAMILIAR, LOCALES COMERCIALES Y SERVICIOS AGRUPADOS**, con respecto del inmueble identificado con el número catastral (70) 51-016-092, ubicado en VALLE ALTO SUR, LOTE NÚMERO DOS con una superficie total de 2112104.80 metros cuadrados, 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.

**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 el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León.



LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ  
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

LIC. HÉCTOR FRANCISCO REYES LÓPEZ  
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Juan Carlos Guerrero P. y ser AutORIZADO siendo las 11:25 horas del día 30 del mes de Junio del año 2016-dos mil dieciséis.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Angelica Nuñez

NOMBRE Juan Carlos Guerrero P.

FIRMA [Signature]

FIRMA [Signature]

No. DE CAFETE 72144

IDENTIFICACIÓN: \_\_\_\_\_

000005