



INSTRUCTIVO

LATAMGYM, S.A.P.I DE C.V.
Dom.- Seguridad Social No. 3104
Colonia Las Cumbres, Monterrey Nuevo León.
Presente.-

La Secretaría 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:

---En Monterrey, Nuevo León, a 16-dieciseis días del mes de Noviembre del año 2017-dos mil diecisiete -----
--- **VISTO.** - Para resolver el expediente administrativo número L-000153-17 formado con motivo de la solicitud presentada ante esta Secretaría por el C. Ramiro Marín Alarcón, en su carácter de Representante Legal de la Empresa LATAMGYM S.A.P.I DE C.V. Arrendataria, a través de la cual pretenden obtener la licencia municipal de Uso de Suelo y de Uso de Edificación (regularización) para Gimnasio en Cines Previamente Autorizados, para el predio ubicado en la calle Seguridad Social 3104 en la colonia Las Cumbres en esta ciudad e identificado con expediente catastral número 70)19-001-352, con una superficie total de 12,390.15m2 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, 282, 283, 284, 285, 293, 294, 295, 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 15 fracción IV, 16, 17, 139, 156, 157, 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.- Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del municipio de Monterrey 2013-2025, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León número 103 en 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 **DELEGACION PONIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES** y en el que el predio identificado con el Expediente Catastral número 70) 19-001-352, se encuentra en una Zona Calificada como **(SCU) SUBCENTRO URBANO** donde el uso solicitado para **3.6.1 Gimnasio** se considera como **PROHIBIDO. 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 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



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

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, y en consideración a lo asentado mediante el acta a que hace referencia el considerando II del presente, lo anterior en virtud de que el inmueble ubicado en Calle Seguridad Social 3104 en la colonia Las Cumbres en esta ciudad e identificado con expediente catastral número 70)19-001-352, con una superficie total de 1,063.00m2, no cumple con los lineamientos marcados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 así como en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, es por lo que se **NIEGA** la solicitud por la cual se pretendía obtener la licencia municipal de Uso de Suelo y de Uso de Edificación (regularización) para Gimnasio en Cines Previamente Autorizados, para el predio en cuestión.

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, 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 firman los CC Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

LIC. HÉCTOR FRANCISCO REYES LOPEZ
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SES-ijbg

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 2017-dos mil diecisiete.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE _____

NOMBRE _____

FIRMA _____

FIRMA _____

No. DE GAFETE _____

IDENTIFICACIÓN: _____



