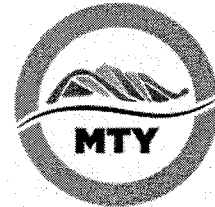




CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 5231/SEDUE/2017
Expediente Nº F-005/2012

INSTRUCTIVO

**AL C. LIC. JOSÉ GUADALUPE ROCHA ESPINOSA
APODERADO LEGAL DE LAS PERSONAS MORALES DENOMINADAS
MAPLE URBANIZADORA, S.A. DE C.V. Y/O MARFIL DESARROLLO, S.A. DE C.V.
AVENIDA BATALLON DE SAN PATRICIO No. 111 TORRE ING COMERCIAL AMERICANA PISO 10 SUITE 1002
COLONIA VALLE ORIENTE, SAN PEDRO NUEVO LEON.
Presente.**

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dictó el siguiente acuerdo:

--- En Monterrey, Nuevo León, a los 25-veinticinco días del mes de mayo del año 2017-dos mil diecisiete. -----
VISTO.- El anterior oficio No. SAY-DJ/5433/2017 que suscribe el Director Jurídico de la Secretaría del Ayuntamiento del municipio de Monterrey, emitido dentro del Juicio Contencioso Administrativo número 949/2012, del índice de la Segunda Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa en el Estado de Nuevo León, mediante el cual requiere de nueva cuenta a ésta Secretaría para que dentro del plazo legal de cinco días contados a partir del día hábil siguiente al en que surta efectos la notificación en comento, emita una nueva resolución en la que resuelva la petición de los accionantes; lo que antecede bajo los efectos legales siguientes:

"..... que se dicte otra resolución en la que se declare la ilegalidad y por ende la nulidad de la resolución impugnada de fecha 08 de octubre del 2012, según oficio No. 2694/SEDUE/2012 en la que se declaró improcedente la solicitud de lineamientos generales de diseño urbano y proyecto urbanístico para el desarrollo de un fraccionamiento habitacional de urbanización inmediata denominado LAS CUMBRES, debiendo aplicar las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, respetando los derechos adquiridos por la accionante mismo que se refleja de la autorización de factibilidad de urbanización otorgada en fecha el 09 de diciembre de 2008..."

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

ACUERDA:

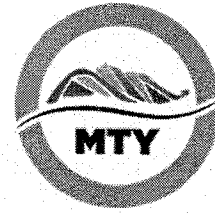
--- **VISTO.** Para resolver el expediente administrativo Nº F-005/2012, formado con motivo de la solicitud presentada por la parte actora del Juicio que nos ocupa, mediante la cual se solicitan los Lineamientos Generales de Diseño Urbano y Proyecto Urbanístico para el fraccionamiento de Urbanización 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 19-001-359; 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 5º y 6º Sector, Delegación Poniente; en Monterrey, Nuevo León. Visto lo solicitado, el dictamen técnico urbanístico y las demás actuaciones que integran los autos del presente expediente; y

ANTECEDENTES

1. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, en fecha 09-nueve de diciembre de 2008-dos mil ocho, autorizó la Factibilidad de Urbanización para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, relativo a una superficie total solicitada de 713,921.730 metros



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 5231/SEDUE/2017
Expediente Nº F-005/2012

cuadrados, correspondiente a 3-tres predios, identificados bajo los números de expedientes catastrales: 19-001-358 (con superficie de 159,486.83 metros cuadrados), 19-001-359 (con superficie de 121,594.42 metros cuadrados) y 19-001-360 (con superficie de 432,840.48 metros cuadrados).

RESULTANDO

1. Se acompaña al expediente, copia simple de Instructivo donde la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey en fecha de 09 de diciembre de 2008, autorizó la Factibilidad de Urbanización para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, relativo a una superficie total solicitada de 713,921.730 metros cuadrados, correspondiente a 3-tres predios, identificados bajo los números de expedientes catastrales: 19-001-358 (con superficie de 159,486.83 metros cuadrados), 19-001-359 (con superficie de 121,594.42 metros cuadrados) y 19-001-360 (con superficie de 432,840.48 metros cuadrados).
2. Que personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, acudió a efectuar una visita de inspección ocular de fecha 12 de marzo de 2012, en la que se observó que los lotes se encuentran baldíos.

CONSIDERANDO

- I. Que esta Secretaría es competente para conocer y resolver sobre el presente trámite administrativo, de conformidad a lo dispuesto artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículos 70, 74, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 1, 3, 9, inciso B) fracciones I y II, 12 fracciones I, XVI, XIX, XXI, XXII, XXX, 13, 142, 143 fracción II, 144 bis, 148 fracción I, 150 fracciones I a la V, 151 fracciones I a la X, 218 fracciones II y III, 219 fracciones I y II, 222 fracciones I a la V, 223 fracciones I a la VIII, 224, 241 fracciones II y III, 306 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León;
- II. Por las consideraciones y fundamentos ya expuestos, ésta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de Monterrey, Nuevo León, declara la ilegalidad y por ende la nulidad de la resolución impugnada de fecha 08 de octubre del 2012, según oficio No. 2694/SEDUE/2012 en la que se determinó improcedente la solicitud de lineamientos generales de diseño urbano y proyecto urbanístico para el desarrollo de un fraccionamiento habitacional de urbanización inmediata denominado LAS CUMBRES, debiendo aplicar las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, respetando los derechos adquiridos por la accionante mismo que se refleja de la autorización de factibilidad de urbanización otorgada en fecha el 09 de diciembre de 2008, y en su lugar se dicta una nueva resolución recaída a la solicitud de Lineamientos Generales de Diseño Urbano y 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, propuesta por las personas morales denominadas MAPLE URBANIZADORA, S.A. DE C.V. Y/O MARFIL DESARROLLO, S.A. DE C.V., en la que atendiendo a los razonamientos y fundamentos expuestos en el presente fallo.
- III. Es de notoria importancia y no podemos pasar por alto, que la Auditoría Superior del Estado de Nuevo León, en sus distintas revisiones a los ejercicios fiscales ha determinado con respecto a las aprobaciones otorgadas por al amparo de una factibilidad previamente otorgada, deberá ser de acuerdo al uso a que se refiere dicha autorización.

S.



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2018



Nº de Oficio: 5231/SEDUE/2017
Expediente Nº F-005/2012

De tal manera que al revisar la tramitación urbanística correspondiente a la Fijación de Lineamientos generales de diseño urbano y proyecto urbanístico para el desarrollo de un fraccionamiento habitacional de urbanización inmediata denominado LAS CUMBRES, observando que el plano del proyecto urbanístico en referencia, presentado por los propios promoventes y firmado por su apoderado legal el C. Lic. José Guadalupe Rocha Espinosa; advierte en el desglose del Cuadro de Áreas la descripción de cada uno de los conceptos, señalando el concepto de **Área Vendible de Usos Mixtos**; resultando incongruente con la presente solicitud, dado que el antecedente de fecha 09-nueve de diciembre de 2008-dos mil ocho, se autorizó exclusivamente la Factibilidad de Urbanización para desarrollar un fraccionamiento de **tipo Habitacional** de Urbanización Inmediata, relativo a una superficie total solicitada de 713,921.730 metros cuadrados, correspondiente a 3-tres predios, identificados bajo los números de expedientes catastrales: 19-001-358 (con superficie de 159,486.83 metros cuadrados), 19-001-359 (con superficie de 121,594.42 metros cuadrados) y 19-001-360 (con superficie de 432,840.48 metros cuadrados), mas no así para los usos que se señalan en el plano en comento.

A este respecto, la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, conforme a su Artículo 105 establece que "... Las zonas secundarias los usos del suelo predominantes son:

I. Según los usos del suelo:

- a) **Habitacional**
- b) Comercial
- c) Servicios
- d) Industrial
- e) Agropecuario y forestal
- f) Los que mezclen las anteriores serán mixtos

Por otra parte, el diverso numeral 241 de la legislación invocada, señala que, "... Las resoluciones que emitan las autoridades competentes para desarrollar un fraccionamiento deberán contener: fracción III., inciso c) La zonificación de usos del suelo..."

Tal y como queda señalado, el antecedente de factibilidad otorgado en fecha 09-nueve de diciembre de 2008-dos mil ocho, se autorizó exclusivamente la Factibilidad de Urbanización para desarrollar un fraccionamiento de **tipo Habitacional** de Urbanización Inmediata y no así para usos mixtos como ha quedado precisado en este punto.

Cabe destacar que para poder determinar un análisis de las densidades máximas de unidades de vivienda por hectárea correspondientes, los promoventes no cumplieron en especificar la clasificación de los usos del suelo Mixtos solicitados, esto es, no señalan de manera clara los usos de suelo que señalan como mixtos, en el plano relativo.

Ahora bien, el Artículo 151 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, establece las obligaciones aplicables al fraccionados, siendo como enseguida se indica:

Artículo 151.- El fraccionador tendrá las siguientes obligaciones:

II.- Ceder suelo al municipio para destinos a razón del 17%-diecisiete del área vendible o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. Los usos complementarios no habitacionales cederán el 7%-siete del área vendible correspondiente.



8-

Nº de Oficio: 5231/SEDUE/2017
Expediente Nº F-005/2012

En fraccionamientos habitacionales de más de 50-cincuenta lotes, se permitirá que hasta el 25%-veinticinco de las áreas de cesión, se destinen a jardines en polígonos de terrenos menores a los 1,000-mil metros cuadrados.

Respecto a esta obligación que establece la ley aplicable, y para poder determinar el análisis de cesión de área municipal a favor del municipio, los promoventes no especifican la clasificación de los usos del suelo Mixtos que señalan en el plano relativo, y por tanto la autoridad está impedida para realizar el análisis relativo a la cesión de áreas a favor de municipio, dado que no se establece su clasificación para poder llevar a efecto dicho análisis.

- IV. De acuerdo a lo establecido en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, conforme al Artículo 151.- El fraccionador tendrá las siguientes obligaciones: fracción II párrafo séptimo: En ningún caso podrán cuantificarse como área de cesión: c) Todos aquellos terrenos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados.

Por lo que, de acuerdo al plano de Zonificación por Rangos de Pendientes Urbanístico presentado por los propios promoventes y firmado por el perito responsable el Ing. Javier Molina Chapa, con Cédula Profesional Nº 709088; describe en la Tabla con simbología a colores de rangos, con el rango de pendiente muy altas, en una superficie de 234,594.680 metros cuadrados; así mismo en la proyección en planta se observan áreas municipales ubicadas dentro de ese rango, de tal manera que para esta autoridad no resultan aprovechables las áreas de cesión a favor del municipio propuestas por la solicitante, al presentar pendientes de muy alta inclinación, lo cual se traduce en áreas que evidentemente no son aprovechables para el municipio de Monterrey, y por tanto, promoventes incumplen con ésta obligación, dadas las características para la cesión de área municipal, al proyectar superficies de predios para cesión de área municipal en pendientes de muy elevadas o de alta inclinación por lo que no podrán ser aprovechados, contraviniéndose lo establecido por la ley de comento, que dispone el artículo 150, fracción II, ya señalada.

- V. Los interesados no acompañan ninguna constancia oficial por parte del Organismo Público Descentralizado denominado Parques y Vida Silvestre de Nuevo León, que determine las delimitaciones de la superficie materia del presente análisis, a razón de 713,921.730 metros cuadrados, con relación al Área Natural Protegida conocida como "Sierra de Las Mitras", decretada el día 24 de noviembre del año 2000 en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León. Es oportuno hacer de su conocimiento que la zona de la Sierra Las Mitras, fue declarada como Área Natural Protegida conjuntamente con otras 22 áreas naturales, por medio de Decreto emitido por el Gobierno del Estado, Publicado en el Periódico Oficial No. 141 el día 24 de noviembre del año 2000, el cual cuenta con su programa de manejo para la referida zona, por lo que a través de este medio la persona moral solicitante deberá acudir ante la instancia correspondiente a efecto de que le determinen las delimitaciones del referido decreto con relación a la superficie del terreno, lo que antecede si bien no se fundamenta en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, si se deriva del Decreto emitido por el Gobierno del Estado, Publicado en el Periódico Oficial No. 141 el día 24 de noviembre del año 2000.
- VI. Acorde a los requisitos establecidos por la fracción V, del Artículo 222 de la legislación de la materia el cual señala que de ser factible la urbanización del predio, el interesado podrá solicitar se le fijen los lineamientos generales de diseño urbano para elaborar el proyecto urbanístico. Para ello deberá además de acreditar la personalidad con que comparece, presentar la siguiente documentación:

V.- Fotografías que muestren la situación actual del predio.



N° de Oficio: 5231/SEDUE/2017
Expediente N° F-005/2012

En el caso en concreto, la parte incumple con lo ordenado por esta fracción, al no acompañar las fotografías que muestren la situación actual del predio.

VII. Acorde a los requisitos establecidos por la fracción V, del Artículo 223 de la legislación de la materia el cual señala: **Artículo 223.-** En la etapa de proyecto urbanístico el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

V.- Estudio del impacto vial del proyecto; En el caso en concreto, la parte incumple con lo ordenado por esta fracción, al no acompañar las fotografías que muestren la situación actual del predio.

Respecto a este numeral, si bien la solicitante acompaña un estudio de impacto vial, una vez analizado por esta autoridad, el mismo no genera ninguna convicción, toda vez que el mismo por una parte está diseñado para usos mixtos lo cual va mas allá del antecedente de factibilidad aprobado el cual versa exclusivamente sobre uso habitacional y por tanto no es dable validar el citado estudio, por contener usos ajenos al aprobado en la factibilidad otorgada.

Lo anteriormente señalado y sin validar el estudio vial en comento, de la simple revisión técnica a los resultados arrojados por el Estudio de Impacto Vial, se observó que las intersecciones analizadas en el año en el que fue elaborado (año 2012) ya presentaban graves problemas de operación vial con la formación de largas filas debido al elevado volumen vehicular que circula en la zona. Con los nuevos viajes generados por la apertura del fraccionamiento (3,954 viajes por la mañana y 4,748 viajes por la tarde), la operación vial de la zona se afectaría aún más.

Como propuesta de mitigación, se contemplaron adecuaciones geométricas en las intersecciones analizadas y aperturas en el camellón de la Av. Paseo de los Leones, instalación de nuevos semáforos y optimización de los existentes, utilizando la misma infraestructura vial ya colapsada en ese año, sin la creación de nuevas vialidades. De acuerdo a una revisión por parte de la Secretaría de Vialidad y Tránsito de Monterrey de ese mismo año, se dictaminó que las aperturas en el camellón de la Av. Paseo de los Leones propuestas "afectan negativamente las condiciones operativas actuales del tramo en cuestión de la mencionada vía, dificultando o haciendo imposible la reapertura del camellón central".

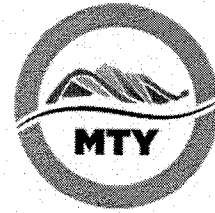
Por tal motivo, las propuestas de Mitigación planteadas en el Estudio no podrán ser tomadas en cuenta como una posible solución al Impacto Vial que generará el Desarrollo.

VIII. Por último, en el presente caso el **Artículo 234 de la Ley Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano, establece que "... Para transferir los derechos y obligaciones de un fraccionamiento, el interesado deberá contar con la autorización de la autoridad municipal correspondiente. A quien se transfieran los derechos y obligaciones, además de manifestar por escrito su anuencia, se subrogará en las obligaciones impuestas y deberá cumplir las condiciones y requisitos establecidos en la autorización del fraccionamiento..."**





CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



Nº de Oficio: 5231/SEDUE/2017
Expediente Nº F-005/2012

Con respecto a la obligación anteriormente transcrita, tenemos que el antecedente emitido fecha 09-nueve de diciembre de 2008-dos mil ocho, autorizó la Factibilidad de Urbanización para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, relativo a una superficie total solicitada de 713,921.730 metros cuadrados, a favor de la persona moral denominada RESIDENCIAL CUMBRES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, y no fue otorgada a MAPLE URBANIZADORA ,S.A DE C.V. ni a MARFIL DESARROLLO, S.A. DE C.V., de tal manera que para que los derechos del antecedente de factibilidad sean transferidos a estas dos últimas personas morales, al tenor del artículo en estudio, debió el interesado contar con la autorización de la autoridad municipal correspondiente, lo que en la especie no ocurre, esto es, no existe constancia de a quien se transfieran los derechos y obligaciones, además de manifestar por escrito su anuencia, se subrogará en las obligaciones impuestas y deberá cumplir las condiciones y requisitos establecidos en la autorización del fraccionamiento, tal y como lo establece el dispositivo legal en comento.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, acuerda:

PRIMERO: Por las razones y fundamentos señalados en los Considerandos II, III y IV 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 19-001-359; 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 5º y 6º Sector, Delegación Poniente; en Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO: Notifíquese a los interesados en el domicilio convencional señalado, comisionándose de manera indistinta, conjunta o separadamente para notificar esta resolución administrativa, a los C.C. JAVIER GUADALUPE MARTÍNEZ MARTÍNEZ, FRANCISCO JAVIER CABRERA TOVAR, JUAN MARTIN RODRIGUEZ JIMENEZ, RAMÓN DIMAS ESTRADA, REFUGIO ALFREDO CAVAZOS GARZA, GEORGINA JEANNETTE CANTÚ MACÍAS, EFRAÍN VAZQUEZ ESPARZA, JESÚS JAVIER LOERA MENDOZA, , FLOR LIZBETH CHAVEZ IBARRA, RAFAEL HERRERA VILLANUEVA, Y GERMAN REYNALDO RIVERA RODRIGUEZ, Inspectores y/o notificadores adscritos a esta Secretaría. Así lo acuerda y firma la C. Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León. CONSTE _____

**EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO
Y ECOLOGIA**

LICENCIADO LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ

2015-2018

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

SEDUEMTY

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____ siendo las _____ horas del día _____ del mes de _____ del año 2017-dos mil diecisiete.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE _____
FIRMA _____

PERSONA QUIEN ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE _____
FIRMA _____