



**INSTRUCTIVO**

**A LOS C.C. ROCIO, ANA LAURA, RODRIGO RAMON, TODOS DE APELLIDOS BACA BONIFAZ Y AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE SISTEMAS BOSA, S. A. DE C. V. DOMICILIO: RIO ROSAS NO. 400 SUR DESPACHO 24, COLONIA DEL VALLE, SAN PEDRO GARZA GARCÍA, 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 los diez días del mes de agosto del año 2021-dos mil veintiuno. -----  
**VISTO.** - De nueva cuenta el estado actual que guarda el expediente administrativo número L-000057-19 formado con motivo de la solicitud presentada ante esta Secretaría por los **C. C. ROCIO, ANA LAURA, RODRIGO RAMON, TODOS DE APELLIDOS BACA BONIFAZ** y representante legal de la sociedad denominada **SISTEMAS BOSA, S. A. DE C. V.**, en su carácter de propietarios del inmueble ubicado en la calle **PARIS No. 343 EN LA COLONIA MIRADOR EN ESTA CIUDAD** e identificado con expediente catastral número **70J02-084-044**, con una superficie total de 1,063.00 Metros cuadrados y a través de la cual pretenden obtener la licencia Municipal de **USO DE SUELO PARA MULTIFAMILIAR Y OFICINAS**, para el citado predio; visto en igual orden de ideas lo conducente a juicio de amparo No. 1116/2019 promovido por la C. ANA LAURA BACA BONIFAZ ante el Juzgado Segundo de Distrito en Materia Administrativa, del Estado, y con relación al cumplimiento de la ejecutoria de mérito, y visto también el escrito libre recibido por esta dependencia con fecha 16 de marzo del año en curso, mismo que suscriben los interesados del presente trámite, y mediante el cual expresan que comparecen a otorgar su desistimiento de carácter parcial de la solicitud a que se refiere este expediente, respecto al uso de multifamiliar, lineamientos urbanísticos y redensificación. Visto lo de cuenta, así como las diversas constancias y documentos que integran el expediente, 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, 3 Fracciones XVI y XLV, 7, 11 Fracción XII, 53, 54, 56, 136 Fracción I, 148 Fracción IV, 400, 402 y Transitorios Primero, Segundo, Tercero, Cuarto, Quinto y Noveno de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 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, en cumplimiento a la ejecutoria emitida en el juicio de amparo No. juicio de amparo No. 1116/2019 promovido por la C. ANA LAURA BACA BONIFAZ ante el Juzgado Segundo de Distrito en Materia Administrativa, del Estado, y con relación al cumplimiento de la ejecutoria de mérito, téngase a los interesados por desistiendo de la solicitud de uso de suelo para multifamiliar, lineamientos urbanísticos y redensificación por lo que será resuelta exclusivamente como uso de suelo de oficinas.



III.- En el presente caso, la ejecutoria de mérito concede a la parte quejosa el amparo y la protección de la justicia federal para el efecto de que se deje insubsistente la resolución administrativa de 25 de junio de 2019, y con libertad de jurisdicción dicte una nueva determinación con relación a la solicitud de licencia de uso de suelo ahora, únicamente para oficinas en virtud del desistimiento otorgado en autos, debiendo fundar y motivar la presente resolución con relación al escrito presentado por los propietarios del inmueble que nos ocupa, de fecha 29-veintinueve de Enero del año que transcurre, y por el cual, entre otras cosas, bajo protesta de decir verdad, argumentan: "...acudimos ante esa Secretaría a solicitar se nos autorice Licencia de Uso de Suelo Oficinas y Multifamiliar, la redensificación para 6 unidades y los lineamientos aplicables de CUS de 5.00 veces el predio, COS del 70% del predio y CA V del 15% del predio, fundando nuestra petición en los artículos 1, 2, 3, 4, 59 y demás relativos y aplicables de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano..... ...el Uso de Suelo pretendido, no amenazan la seguridad, salud y la integridad de las personas, y tampoco se rebasa la capacidad de agua, drenaje, electricidad, y movilidad, acreditando lo anterior con el Dictamen Técnico elaborado por el Perito Oficial del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Nuevo León en la materia de Desarrollo Urbano. Cabe recalcar a esa Autoridad Municipal que los suscritos tenemos el derecho a que nos autorice el uso de Suelo solicitado toda vez que la Ley Federal antes invocada, establece en su artículo 59 claramente lo siguiente: "A) Se consideran compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los uso de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebase en la capacidad de los servicios de agua, drenaje, electricidad o la movilidad. B) Se deberá permitir la densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad."

Así las cosas, y analizado el escrito de referencia, el dictamen pericial acompañado, así como los dispositivos legales a que hace mención, esta Autoridad estima procedente acordar de conformidad la solicitud únicamente por lo que respecta al uso de suelo para oficinas, toda vez que el dictamen pericial acompañado está suscrito por la Arq. Imelda Patricia Chapa Garza, en su carácter de perito en Desarrollo Urbano del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Nuevo León, y en el cual dicha profesionista realiza el estudio de campo con relación a los extremos planteados en el mismo, que no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad.

IV. Analizado el escrito de referencia, **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano**, establece en su artículo 59 fracción IX numerales 1 y 2 inciso a) y b) que: "...La identificación y medidas para la protección de los polígonos de amortiguamiento industrial que, en todo caso, deberán estar dentro del predio donde se realice la actividad sin afectar a terceros. En caso de ser indispensable dicha afectación, se deberá compensar a los propietarios afectados. La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano de acuerdo a los criterios siguientes: I. En las Zonas de Conservación se regulará la mezcla de Usos del suelo y sus actividades, y II. En las zonas que no se determinen de Conservación: a) Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los Usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad; b) Se deberá permitir la Densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad. Los promotores o desarrolladores deberán asumir el costo incremental de recibir estos servicios. El gobierno establecerá mecanismos para aplicar dicho costo y ajustar la capacidad de infraestructuras y equipamientos que permita a promotores o desarrolladores incrementar la densidad de sus edificaciones y la mezcla de Usos del suelo....".



# GOBIERNO DE MONTERREY

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

### ACUERDA:

**PRIMERO.-** Por lo expuesto y fundado, se autoriza la licencia de uso de suelo para Oficinas respecto del predio de Calle **PARIS No. 343 EN LA COLONIA MIRADOR DE ESTA CIUDAD** e identificado con expediente catastral número **70)02-084-044**, con una superficie total de 1,063.00 metros cuadrados.

**SEGUNDO.-** La presente resolución se dictó de conformidad con el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y no prejuzga sobre los derechos de propiedad, dictándose conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante bajo su estricta responsabilidad.

**TERCERO.-** La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

**CUARTO.-** Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente. Así Administrativamente actuando lo firma la C. Secretario Desarrollo Urbano y Ecología Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.



**ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ**  
**C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Ruben Salinas Torres siendo las 12:00 horas del día 24 del mes de Septiembre del 2021.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Alexis A. Meléndez R.

FIRMA Albie  
No. DE GAFETE 117628

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE Ruben Salinas Torres

FIRMA [Signature]

