**"2010 AÑO DEL BICENTENARIO DE LA INDEPENDENCIA
CENTENARIO DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA"**

OFICIO 01253/2010-CJ SEDUE
EXP. ADM. L-0147-2010

## INSTRUCTIVO

**C. MARCO TAFICH VICTOR Y COPROPIETARIOS Y/O A SU REPRESENTANTE LEGAL; URBAN PUBLICITY, S.A. DE C.V. YyO A SU REPRESENTANTE LEGAL; PETOLOF, S.A. DE C.V. Y/O A SU REPRESENTANTE LEGAL. DISTRIBUIDORA, S.A. DE CV.**
AVENIDA ROBLE No. 300 PISO 15, DESPACHO 1504 VALLE DEL CAMPESTRE GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.
P r e s e n t e.-

**La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro del expediente administrativo arriba señalado; ha dictado un acuerdo que a la letra dice:**

--- En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 11-once días del mes de Junio del año 2010-dos mil diez.- **VISTO**; Para resolver el expediente administrativo contenido bajo el Número L-0147/2010, formado con motivo del escrito presentado en fecha 20-veinte de mayo del año en curso, por el C. **SERGIO ESPINOZA LEAL** en representación de la persona moral **PETOLOF, S.A. DE C.V.** quien solicita la **LICENCIA DE USO DE SUELO, EDIFICACION (CAMBIO) Y CONSTRUCCION (REGULARIZACIÓN) PARA CASA DE APUESTAS Y RESTAURANTE**, para el inmueble sito en la Avenida San Jerónimo N° 501 Colonia San Jerónimo, Jurisdicción de este Municipio e, identificado con el expediente catastral número 70-22-084-059, y; vista la solicitud, el dictamen técnico y jurídico, las demás constancias y documentos presentados, lo que debió de verse, y;

## ANTECEDENTES

**ÚNICO**.- La parte interesada del trámite acompaña copia simple de Plano de fecha 24 de Abril de 1980 con No. de folio 55791, emitido por el Departamento de Catastro mediante los cuales registro una fabrica de camisas y bodega con una construcción total de 3235.00 m2 en el predio ubicado en la Avenida San Jerónimo No. 501 en la Col. San Jerónimo de esta ciudad e identificado con el numero de expediente catastral **22-084-059**,con una superficie Total de terreno de **3012.68 m2**

## 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, 6 fracciones IV y

**"2010 AÑO DEL BICENTENARIO DE LA INDEPENDENCIA
CENTENARIO DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA"**

OFICIO 01253/2010-CJ SEDUE
EXP. ADM. L-0147-2010

V, 10, 11, 137 fracción I, 138, 145, 150, 281, 282, 283, 284, y 285, de la Ley de de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 27 Fracción XIV, 70, 74, 80 y 81 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 12 fracción III y 15 fracción I de Planeación y Administración, inciso D), del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León; disposiciones legales las anteriores vigentes al ingreso de la presente solicitud.

**II**. Que base a la Reforma por Modificación al Plan de Desarrollo Urbano, del Municipio de Monterrey, publicada en el periódico oficial número 150 en fecha 9 de Diciembre de 2002, y a la Fe de Erratas a dicha reforma, publicada en el Periódico oficial número 153 en fecha 16 de Diciembre de 2002 , y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO SAN JERONIMO , en donde la Zona es Clasificada como SCU-SUBCENTRO URBANO GALERIAS, en el cual el uso solicitado para 2.3.3 CASA DE APUESTAS Y 2.10.2 RESTAURANTE son considerados como PERMITIDOS; en ese sentido ARTÍCULO 137 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado establece que la zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I. Permitidos o predominantes: los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje.

III.- Del proyecto presentado se desprende por lo que hace al Análisis de Estacionamiento:

| ESTACIONAMIENTO (GIRO) | NORMATIVIDAD | REQUIERE | SOLUCIONA: | OPINIÓN |
|---|---|---|---|---|
| CASA DE APUESTAS Y RESTAURA OFICINAS | 1/10.00 M2 1009.34/10=100 CAJONES 1/30.00 OFICINAS | 100-CAJONES | **70-CAJONES** | NO CUMPLE |
| **REQUIERE TOTAL** | **100- cajones** | **100** | | |

Del análisis del proyecto en cuanto a este aspecto se advierte ostensiblemente que se contraviene lo dispuesto por la matriz de estacionamiento del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, la cual exige 100-cien cajones, y del proyecto presenta 70-setenta cajones, lo cual contraviene además lo establecido por la fracción VII del artículo 228 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado dispone:

**"ARTÍCULO 228.** Las autoridades o los particulares que pretendan llevar a cabo una obra de construcción o edificación, se sujetarán a esta Ley, a los reglamentos municipales en la materia, así como a las siguientes disposiciones: ... VII. Contar con los accesos adecuados y los espacios para estacionamiento en las cantidades



T Tel. 8130-6226 | e www.monterrey.gob.mx | D Zaragoza Sur S/N, Col. Centro, C.P. 64000, Monterrey, N.L., México.
Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, Piso C1 del Condominio Acero, sito en la Avenida Ignacio Zaragoza número 1000 sur, en el Centro de esta Ciudad
Teléfonos 81306565 ext. 6996 y 6911

requeridas por la dimensión y utilización de la edificación y tipo de zona. En los predios fuera de fraccionamiento autorizado se realizarán las adecuaciones viales y señalamientos que se determinen en el estudio de impacto vial emitido conforme lo dispuesto por el artículo 187 de ésta Ley.

Por lo tanto el proyecto incumple con la obligación detallada con antelación, toda vez que el mismo señala 70-setenta cajones para estacionamiento vehicular y la norma exige que sean 100-cien, resultando evidente la contravención a esta obligación exigida por la matriz de cajones de estacionamiento, prevista en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2002-2020, en vigor.

Dado lo anterior es menester señalar que en el presente caso no se cumplen las condiciones y requisitos normales a que se refiere el precepto jurídico contenido en la fracción I del artículo 137 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, incumpliendo con la exigencia de cajones de estacionamiento vehicular, en contravención a lo dispuesto por el artículo 295 segundo párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, ya que si bien es cierto acompaña un plano de fecha 24 de Abril de 1980 con No. de folio 55791, emitido por el Departamento de Catastro mediante los cuales registro una fabrica de camisas y bodega, para el predio ubicado en la Avenida San Jerónimo No. 501 en la Col. San Jerónimo de esta ciudad e identificado con el numero de expediente catastral **22-084-059**,con una superficie y total de terreno de **3012.68 m2**, al pretender darle un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, y para ello tramitó ésta solicitud para pretender también obtener la autorización del mismo; siendo esta la **LICENCIA DE USO DE SUELO, EDIFICACION (CAMBIO) Y CONSTRUCCION (REGULARIZACION) PARA CASA DE APUESTAS Y RESTAURANTE**; sin embargo con respecto a los usos de suelo para la aprobación se requiere que el proyecto cumpla con 100-cien cajones de estacionamiento, lo cual se incumple con la previsión contenida en dicho numeral, lo que da lugar a la resolución negativa de la presente solicitud; lo anterior con mayor razón que el hecho de que la parte recurrente cuente con un plano que señale un uso de fábrica de camisas y bodega no genera derecho adquirido alguno relacionado con la pretensión que ahora deduce via la solicitud de uso de suelo para un giro distinto, esto es el de **USO DE SUELO, EDIFICACION (CAMBIO) Y CONSTRUCCION (REGULARIZACION) PARA CASA DE APUESTAS Y RESTAURANTE.**

Por otra parte, existe una incongruencia en la superficie del predio materia de esta solicitud, ya que de la simple lectura de la escritura pública No. 2,675-Dos mil seiscientos setenta y cinco de fecha 22-veintidós de junio del 1988-mil novecientos ochenta y ocho, pasada ante la Fe de la Notaría Pública No. 75-Setenta y cinco de esta Ciudad; acompañada en copia certificada al presente trámite, se advierten 3016.08 metros cuadrados, mientras que en el recibo de pago por concepto del Impuesto Predial con acuse de pago de fecha 14-Catorce de enero del 2010-Dos mil diez, se señala una superficie de terreno de 4, 238.00 metros cuadrados, lo cual representa una falta de identidad entre la superficie establecida en la escritura, y la señalada en el pago del impuesto predial, en los términos ya anotados con anterioridad.



T Tel. 8130-6226 | e www.monterrey.gob.mx | D Zaragoza Sur S/N, Col. Centro, C.P. 64000, Monterrey, N.L., México.
Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, Piso C1 del Condominio Acero, sito en la Avenida Ignacio Zaragoza número 1000 sur, en el Centro de esta Ciudad
Teléfonos 81306565 ext. 6996 y 6911

**"2010 AÑO DEL BICENTENARIO DE LA INDEPENDENCIA
CENTENARIO DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA"**

OFICIO 01253/2010-CJ SEDUE
EXP. ADM. L-0147-2010

En otro orden de ideas, el ARTÍCULO 150 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado dispone que el otorgamiento de licencias de uso de suelo para las estaciones de servicio denominadas "gasolineras" se sujetará a las siguientes condiciones:

II. Deberán ubicarse a una distancia mínima de resguardo de cincuenta metros a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de: viviendas unifamiliares y multifamiliares, hoteles, moteles, hospitales, escuelas, instalaciones de culto religioso, cines, teatros **y cualquier otro en el que exista concentración de cien o más personas;** cabe destacar que en la zona en cuestión, existen dos gasolineras ubicadas al Poniente del inmueble materia de este expediente, a una distancia menor a los 50-cincuenta metros lo cual constituye una circunstancia de orden público, en el sentido de que, al dictar procedente la misma sería contrariarlo dispuesto por dicho artículo.

La interpretación legal A contrario – sensu de la disposición legal en estudio, consiste precisamente en que esta Secretaría al haber constado la existencia de dos gasolineras en una distancia menor a los 50 metros de donde se ubica el predio materia de esta determinación, cuyo uso consistiría en una casa de apuestas que con independencia de todo lo anteriormente expuesto, concentraría fácilmente a 100-cien o más personas, ya que la matriz de estacionamiento del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020 exige como mínimo un número de 100-cien cajones de estacionamiento, aunado a que de la lectura arquitectónica del proyecto presentado se advierte que las áreas de restaurante, y de máquinas, fácilmente alojarían a más de 100-cien personas.

Luego entonces de autorizar la presente solicitud se pondrían en riesgo inminente a los usuarios de dicho inmueble, circunstancias por las cuales NO debe ser otorgada la aprobación de la presente solicitud, ya que de autorizarse se contravendrían disposiciones de Orden Público, por haber sido constatada la existencia de dos gasolineras en un radio menor a los 50 metros, contados a partir del límite de propiedad del predio materia del presente expediente, en contravención a lo dispuesto por la fracción I del artículo 150 de la Legislación citada, el cual ordena que la autorización para el uso solicitado solamente será concedida por la autoridad competente cuando concurran los supuestos indicados, lo cual en la especie no se cumple, al estar afectada la zona con la existencia de dos gasolineras en una distancia inferior a la prevista por la disposición legal en estudio. Razones suficientes a juicio de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, para negar la presente solicitud.

Por lo anteriormente expuesto la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León;



T Tel. 8130-6220 | e www.monterrey.gob.mx | Zaragoza Sur S/N, Col. Centro, C.P. 64000, Monterrey, N.L., México.
Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León, Piso C1 del Condominio Acero, sito en la Avenida Ignacio Zaragoza número 1000 sur, en el Centro de esta Ciudad
Teléfonos 81306565 ext. 6996 y 6911.

**"2010 AÑO DEL BICENTENARIO DE LA INDEPENDENCIA CENTENARIO DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA"**

OFICIO 01253/2010-CJ SEDUE
EXP. ADM. L-0147-2010

## A C U E R D A

**PRIMERO.-** Por los motivos y razonamientos jurídicos expuestos en el capítulo de considerandos de la presente resolución, **SE NIEGA** la solicitud para obtener la quien solicita la **LICENCIA DE USO DE SUELO, EDIFICACION (CAMBIO) Y CONSTRUCCION (REGULARIZACIÓN) PARA CASA DE APUESTAS Y RESTAURANTE,** para el inmueble sito en la Avenida San Jerónimo N° 501 Colonia San Jerónimo, Jurisdicción de este Municipio e, identificado con el expediente catastral número 70-22-084-059.

**SEGUNDO.-** La presente resolución no prejuzga sobre la propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante bajo su estricta responsabilidad. Notifíquese en el domicilio señalado en la solicitud inicial del trámite, por conducto de los C. C. Notificadores adscritos a ésta Secretaría. Notifíquese por conducto del C. Inspector adscrito a esta dependencia.- Así lo acuerda y firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León.----------

**LA C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA**

**ING. NORMA IDALIA CONTRERAS MONTES DE OCA**

NICMO*RNRG**MMM**Gadr

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Victor Garza Marin siendo las 14:00 horas del día 14 del mes de Junio del 2010

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Miguel A. Betancourt

FIRMA

NO. DE GAFETE 1-045-09

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Victor Garza Marin

FIRMA

FOLIO IFE [illegible]