

DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 3013/2016  
EXP. ADM. L-522/2015  
Página 1 de 13

**INSTRUCTIVO**

**APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LAS EMPRESAS  
DENOMINADAS "COPPEL", S.A. DE C.V. Y "BANCOPPEL", S.A.  
I.B.M.  
CON DOMICILIO EN LA AVENIDA INSURGENTES SUR  
No. 553, MÉXICO, D.F.  
P R E S E N T E.-**

**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 03-tres días del mes de Octubre del año 2016-dos mil dieciséis.-----  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-522/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 30-treinta de Septiembre del 2015-dos mil quince, por el **C. LUIS ALBERTO PÉREZ CAMPOS**, en su carácter de apoderado legal de las personas morales denominadas **"COPPEL", S.A. DE C.V. Y "BANCOPPEL", S.A. I.B.M.**, como subarrendatarias del predio ubicado en la **AVENIDA LA ESPERANZA No. 6600** en esta ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **47-015-106**; mediante la cual solicita la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA BANCO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y DE USO DE EDIFICACIÓN (Regularización de 632.62 metros cuadrados de los cuales 34.08 metros cuadrados serán para el uso de Banco y 598.54 metros cuadrados serán para el Uso del Local de Venta de Aparatos, Muebles y Línea Blanca) PARA BANCO EN LOCAL DE VENTA DE APARATOS, MUEBLES Y LÍNEA BLANCA, TIENDA DE AUTOSERVICIO Y CENTRO COMERCIAL PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, en el predio antes citado, el cual tienen una superficie de 31,558.992 metros cuadrados, con una construcción total de 16,824.18 metros cuadrados, de los cuales 16,191.56 metros cuadrados cuentan con autorización previa y 632.62 metros cuadrados son por regularizar; a lo cual el solicitante acompaña copia simple la siguiente documentación:



1. Escritura Pública número 6,394-seis mil trescientos noventa y cuatro, de fecha 20-veinte de Marzo del año 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del Licenciado Rodolfo Vela de León, Notario Público Número 80-ochenta, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble a favor de la empresa denominada **"TIENDAS DE DESCUENTO SULTANA, S.A. DE C.V."** para un predio identificado con el número de expediente catastral 47-015-106, con una superficie de 81,440.37 metros cuadrados.
2. Escritura Pública número 6,905-seis mil novecientos cinco, de fecha 16-dieciséis de Abril del año de 1982-mil novecientos ochenta y dos, pasada ante la fe del Licenciado Antonio Alanís Ramírez, Notario Público Titular Número 14-catorce, con ejercicio en el Distrito Judicial de Gómez Palacios, Estado de Durango; la cual contiene la constitución de la empresa denominada "TIENDAS DE DESCUENTO SULTANA, S.A. DE C.V."
3. Contrato de Arrendamiento de fecha 1-uno de Septiembre del 2003-dos mil tres, que celebra por una parte el Lic. Carlos Jose Carabias Anzorena en representación de "TIENDAS DE DESCUENTO SULTANA, S.A. DE C.V.", como el arrendador, y por otra parte la Lic. María Enriqueta García Farfán en representación de "TIENDAS SORIANA S.A. DE C.V.", como la arrendataria del predio donde se encuentra actualmente el Desarrollo Inmobiliario "Soriana Topo Chico" ubicado en Avenida La Esperanza No. 6600, Colonia Libertadores de América, Monterrey Nuevo León; contrato presentado en copia certificada por el Licenciado Rodolfo Vela de León, Notario Público Número 80-ochenta, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, tomándose

*R*  
*A*  
*4*  
*8*

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León  
Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)





**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

razón del mismo dentro del Libro de Control de Actas Fuera de Protocolo bajo el número 83,511/2011-ochenta y tres mil quinientos once diagonal dos mil once, de fecha 01-uno de Septiembre del 2011-dos mil once.

4. Escritura Pública número 7,488-siete mil cuatrocientos ochenta y ocho, de fecha 21-veintiuno de Agosto del año 2006- dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado Rodolfo Vela de León, Notario Público Número 80-ochenta, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene la Asamblea General de Accionistas de "TIENDAS DE DESCUENTO SULTANA, S.A. DE C.V." en la que se acordó el nombramiento de Apoderados Generales con facultades Generales para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración a favor del Lic. Carlos Jose Carabias Anzorena, entre otros.
5. Escritura Pública número 414-cuatrocientos catorce, de fecha 22-veintidós de Octubre del año de 1999-mil novecientos noventa y nueve, pasada ante la fe del Licenciado Héctor Siller y Siller, Notario Público Número 27-veintisiete, con ejercicio en el Distrito de Viesca, de la Ciudad de Torreón en el Estado de Coahuila de Zaragoza; la cual contiene la Constitución de la Sociedad denominada "TIENDAS SORIANA S.A. DE C.V." así como también se asigna como apoderado general de dicha sociedad a la Lic. María Enriqueta García Farfán, entre otros a quien se le otorgan las facultades de Actos de Administración; así mismo los constituyentes de la sociedad designan al Ing. Claudio Antonio Guerra Malacara como apoderado general de dicha sociedad con facultades para actos administrativos.
6. Contrato de Subarrendamiento de fecha 1-uno de Marzo del 2004-dos mil cuatro, que celebra por una parte el Ing. Claudio Antonio Guerra Malacara en representación de "TIENDAS SORIANA S.A. DE C.V.", como la subarrendadora, y por otra parte el Ing. Raúl Espinosa Amador en representación de "COPPEL S.A. DE C.V.", como la subarrendataria respecto del Local Comercial identificado como SUBANCLA A, con una superficie total aproximada de 640.58 m2, el cual se encuentra dentro del Centro Comercial SORIANA TOPO CHICO, ubicado en Bartolomé y Av. La Esperanza, Colonia Libertadores de América, en la Ciudad de Monterrey Nuevo León; contrato presentado en copia certificada por el Licenciado Cesar Valades Soto, Notario Público Número 139-ciento treinta y nueve, con ejercicio en la ciudad de Navolato, municipio del mismo nombre en el Estado de Sinaloa, de fecha 06-seis de Agosto del 2007-dos mil siete.
7. Convenio Modificatorio de Contrato de Subarrendamiento de fecha 01-uno de Abril del 2014-dos mil catorce, que celebra por una parte el Ing. Luis Alberto Lozano Sepúlveda en representación de "TIENDAS SORIANA S.A. DE C.V.", como la subarrendadora, y por otra parte el Ing. Carlos Espinosa Pompa en representación de "COPPEL S.A. DE C.V.", como la subarrendataria respecto del Local Comercial identificado como SUBANCLA COMERCIAL A, ubicado en el Centro Comercial Soriana Topo Chico Sucursal (6132), el cual tiene como objeto la modificación a diversas clausulas entre ellas la denominada **Segunda.-Vigencia**, que establece lo siguiente: *"...SEGUNDA.-VIGENCIA La vigencia del presente contrato será de un plazo de 10 (diez) años voluntarios para el Subarrendatario y forzosos para la Subarrendadora, lo anterior será computable a partir de la fecha de firma del presente instrumento..."*; contrato presentado en copia certificada por el Licenciado Ernesto Pérez Charles, Notario Público Número 133-ciento treinta y tres, con autorización para ejercer en el Primer Distrito Notarial en el Estado de Nuevo León, tomándose razón del mismo dentro del Libro de Control de Actas Fuera de Protocolo bajo el número 88,539/2016 ochenta y ocho mil quinientos treinta y nueve diagonal dos mil dieciséis, de fecha 05-cinco de Agosto del 2016-dos mil dieciséis.
8. Escritura Pública número 7,067-siete mil sesenta y siete, de fecha 2-dos de Septiembre del año 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe de la Licenciada Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sanchez, Notario Público, Titular de la Notaria Publica Número 24-veinticuatro, con ejercicio en este Primer Distrito en el Estado de Nuevo León; la cual contiene Poder Especial para que realice todos los actos necesarios y conducentes al arrendamiento y/o subarrendamiento de Locales, espacios y subanclas en los Centros Comerciales que opera la poderdante "TIENDAS SORIANA S.A. DE C.V.", a favor del señor Luis Alberto Lozano Sepúlveda.

AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
2015-2017

R  
A  
M  
Y  
J

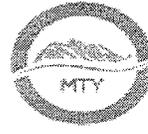


DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

9. Escritura Pública número 11,412-once mil cuatrocientos doce, de fecha 7-siete de Abril del año 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Gerardo Gaxiola Díaz, Notario Público Número 167-ciento sesenta y siete, con ejercicio en la Ciudad de Culiacán, Sinaloa México; el cual contiene Poder General para Actos de Administración y Actos de Dominio otorgado por "COPPEL S.A. de C.V." a favor de Carlos Espinoza Pompa.
10. Escritura Pública número 9,004-nueve mil cuatro, de fecha 05-cinco de Diciembre del año de 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado Gerardo Gaxiola Díaz, Notario Público Número 167-ciento sesenta y siete, con ejercicio en el municipio de Sinaloa en la Ciudad de Culiacán; la cual contiene la protocolización del Acta de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad denominada COPPEL, S.A. DE C.V., en la que se acordó entre otras cosas, reformar su denominación a "COPPEL S.A.B. DE C.V.".
11. Escritura Pública número 11,115-once mil ciento quince, de fecha 31-treinta y uno de Enero del año 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Gerardo Gaxiola Díaz, Notario Público Número 167-ciento sesenta y siete, con ejercicio en la Ciudad de Culiacán, Sinaloa México; la cual contiene la aprobación de la reforma integral de los estatus sociales de la Sociedad "COPPEL S.A.B. DE C.V.", la cual dejara de ser una Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable (S.A.B. DE C.V.) para ser una Sociedad Anónima de Capital Variable (S.A. DE C.V.).
12. Escritura Pública número 1,777-mil setecientos setenta y siete, de fecha 9-nueve de Marzo del año de 1993-mil novecientos noventa y tres, pasada ante la fe del Licenciado Cesar Valades Soto, Notario Público Número 139-ciento treinta y nueve, con ejercicio y residencia en el municipio de Navolato en el Estado de Sinaloa; la cual contiene el Poder Especial para Pleitos y Cobranzas, Para Actos de Administración y para Actos de Dominio que otorga "COPPEL S.A. DE C.V.", a favor del señor Raúl Espinosa Amador.
13. Contrato de Subarrendamiento de fecha 10-diez de Agosto del 2007-dos mil siete, que celebra por una parte Guillermo Antonio Álvarez Lopez en representación de "COPPEL S.A.B. DE C.V.", como el subarrendador, y por otra parte Arturo Avalos Favela y Raúl Blanquet González en representación de "BANCOPPEL S.A. I.B.M.", como el subarrendatario respecto de una superficie de aproximadamente 34.08 m2, ubicado en La Esperanza No. 6600-B, interior, entre Bartolomé Mitre y Centro Comercial Soriana, Colonia Libertadores de América, Monterrey, Nuevo León; contrato presentado en copia certificada por el Licenciado Cesar Valades Soto, Notario Público Número 139-ciento treinta y nueve, con ejercicio en la ciudad de Navolato, municipio del mismo nombre en el Estado de Sinaloa, de fecha 17-dieciséis de Agosto del 2007-dos mil siete.
14. Escritura Pública número 10,497-diez mil cuatrocientos noventa y siete, de fecha 29-veintinueve de Septiembre del año de 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Gerardo Gaxiola Díaz, Notario Público Número 167-ciento sesenta y siete, con ejercicio en la Ciudad de Culiacán, Sinaloa México; el cual contiene diversos poderes entre ellos el de Actos de Administración y Actos de Dominio que otorga "COPPEL S.A.B. DE C.V." a favor del señor Guillermo Antonio Álvarez Lopez.
15. Escritura Pública número 2,944-dos mil novecientos cuarenta y cuatro, de fecha 10-diez de Noviembre del año de 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Renato Vega Carrillo, Notario Público Número 174-ciento setenta y cuatro, con ejercicio en el municipio de Culiacán, del Estado de Sinaloa; la cual contiene la Constitución de la Sociedad denominada "BANCOPPEL S.A. I.B.M.".
16. Escritura Pública número 13,250-trece mil doscientos cincuenta, de fecha 17-dieciséis de Abril del año 2009-dos mil nueve, pasada ante la fe del Licenciado Gerardo Gaxiola Díaz, Notario Público Número 167-ciento sesenta y siete, con ejercicio en la Ciudad de Culiacán, Sinaloa México; en el cual la sociedad denominada "BANCOPPEL S.A. I.B.M.", otorga diversos poderes, entre ellos Poder General para Actos de Administración, a favor de Arturo Avalos Favela y Raúl Blanquet González.
17. Escritura Pública número 13,427-trece mil cuatrocientos veintisiete, de fecha 20-veinte de Mayo del año 2009-dos mil nueve, pasada ante la fe del Licenciado Gerardo Gaxiola Díaz, Notario Público Número 167-ciento



*[Handwritten signatures and initials]*



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

sesenta y siete, con ejercicio en la Ciudad de Culiacán, Sinaloa México; el cual contiene Poder General para Pleitos y Cobranzas y un Poder Especial para Actos de Administración otorgado por "BANCOPPEL S.A. I.B.M." a favor de Adela Karina Cortes Flores, entre otros.

18. Escritura Pública número 8,877-ocho mil ochocientos setenta y siete, de fecha 17-diecisiete de Febrero del año 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Cesar Valades Soto, Notario Público Número 139-ciento treinta y nueve, en el estado de Sinaloa, con ejercicio en la Municipalidad de Culiacán; el cual contiene Poder General para Actos de Administración otorgado por "COPPEL S.A. de C.V." a favor de Luis Alberto Pérez Campos, entre otros.
19. Escritura Pública número 9,459-nueve mil cuatrocientos cincuenta y nueve, de fecha 29-veintinueve de Marzo del año 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Gerardo Gaxiola Díaz, Notario Público Número 167-ciento sesenta y siete, en el estado de Sinaloa, con ejercicio en la Municipalidad de Culiacán; el cual contiene diversos poderes entre ellos Poder General para Actos de Administración, otorgado por "BANCOPPEL S.A. de C.V." a favor de Luis Alberto Pérez Campos, entre otros.

**ANTECEDENTES**

1. Mediante Expediente **L-183/2003**, de fecha 18-dieciocho de Marzo de 2003-dos mil tres, la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó la **Licencia de Uso de Suelo para Centro Comercial**, en el predio con superficie total de 76,981.20 metros cuadrados de los cuales solicita únicamente **29,866.73 metros cuadrados**, ubicado en la Ave. La Esperanza s/n esquina con la Calle de Bartolomé Mitre, identificado con el expediente catastral número 47-015-106.



Mediante Expediente **L-547/2003**, de fecha 14-catorce de Agosto de 2003-dos mil tres, la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó la **Ampliación de la Licencia de Uso de Suelo, Licencia de Edificación para Tienda de Autoservicio y Centro Comercial y Licencia Municipal de Construcción (obra Nueva)** en el inmueble ubicado en Ave. La Esperanza No. 6600 esquina con la Calle Bartolomé Mitre, identificado con el expediente catastral número 47-015-106, con superficie total de 81,440.37 metros cuadrados, de los cuales 29,866.73 metros cuadrados cuentan con autorización de Licencia de Uso de Suelo para Centro Comercial y se autorizó se ampliará en 2,810.21 metros cuadrados la licencia de uso del suelo para quedar de la siguiente manera: una superficie de 32,676.94 metros cuadrados con licencia de uso de suelo para Tienda de Autoservicio y Centro Comercial y por lo tanto quedó fuera de aprobación una superficie de 48,763.43 metros cuadrados. En cuanto a la Licencia de Edificación y Construcción (obra nueva) se le otorgaron dichas licencias a 15,890.56 metros cuadrados de construcción total.

3. Mediante Oficio número 110/2009/SEDUE, de fecha 30-treinta de Noviembre del 2009-dos mil nueve, dentro del expediente administrativo **S-178/2009**, la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó la **Parcelación** de un predio con superficie de 81,440.37 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 47-015-106, para quedar en 05-cinco porciones; Lote 1 con superficie de 10,821.518 m2, Lote 2 con superficie de 12,057.831 m2, Lote 3 con superficie de 20,739.10 m2, Lote 4 con superficie de 6,258.433 m2 y **Lote 5 con superficie de 31,558.992 m2**, ubicado en la Ave. La Esperanza y Bartolomé Mitre s/n.

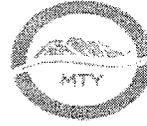
4. Mediante Oficio número SEDUE 2145/2013, de fecha 26-veintiséis de Julio del 2013-dos mil trece, dentro del expediente administrativo **L-244/2013**, la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó las **Licencias de Uso de Edificación (Ampliación) y Construcción (Ampliación) para Local de Venta de Aparatos, Muebles y Línea Blanca, con Tienda de Autoservicio y Centro Comercial Previamente Autorizado**, en un predio ubicado en la Avenida La Esperanza No. 6600, e identificado con el número de expediente catastral 47-015-106, con una superficie total de 31,558.99 metros cuadrados, de los cuales 301.00 metros cuadrados corresponden a la superficie subarrendada; con una construcción total de 16,191.56 metros cuadrados, de los

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)

*[Handwritten signatures and initials]*





**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

cuales 15,890.56 metros cuadrados corresponden a la construcción autorizada y 301.00 metros cuadrados son por ampliar en la superficie subarrendada.

Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

**CONSIDERANDO**

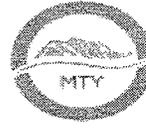
**I.-** Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos, 11, 137 Fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 fracciones I y II, 283 fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso d), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.9, 15 fracción I, 16, 36, 46, 47, 49, 52, 53, 64, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 161 fracciones I a la X, 162 fracciones I a la XV y 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 4 fracciones II y IV, 5 fracción I, 8, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción IX, 22, 23, 30, 94, 95, 96 y 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; y artículos 16 fracción X, 93, 94, Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI Y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

**II.-** Que de acuerdo a la autorizaciones descrita en el apartado de antecedentes de la presente resolución y con las que cuenta el inmueble identificado catastralmente con el número **47-015-106**, este fue sujeto a las autorizaciones de Local de Venta de Aparatos, Muebles y Línea Blanca, con Tienda de Autoservicio y Centro Comercial, conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, donde de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en este Plan, el inmueble en cuestión se encuentran en la **DELEGACIÓN NORTE**, en el **DISTRITO URBANO SAN BERNABÉ**, y en una zona clasificada como **ZONA DE CRECIMIENTO CONTROLADO**; lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala **"QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación"**, así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su Artículo Tercero Transitorio, que establece: **"ARTICULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento"**, por lo que resulta procedente la autorización de la presente solicitud, toda vez que cumple con los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados, siendo un **COS de 0.70**, **CU\$ de 3.5**, **Área Libre de 0.30** y **Área Jardinada de 0.15**, los cuales analizados con la superficie del inmueble de **31,558.992 metros cuadrados**, se satisfacen de la siguiente manera: **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de **0.70** (22,091.29 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.49 (15,449.13 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de **3.5 veces** (110,456.47 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.53 veces (16,824.18 metros cuadrados); **Área Libre** de 0.30 (9,467.70 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.51 (16,109.86 metros cuadrados) y **Área Jardinada** de 0.15 (4,733.85 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.11 (3,558.32 metros cuadrados), en lo que respecta a este último, cabe mencionar que de acuerdo con lo señalado en el Oficio número SEDUE 2145/2013, de fecha 26-veintiséis de Julio del 2013-dos mil trece, dentro del expediente administrativo L-244/2013, el área jardinada fue aprobado con un coeficiente del 0.11 y en virtud de que se sigue

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León

Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)

AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
2015-2025  
[Handwritten signatures and initials]



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

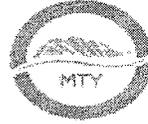
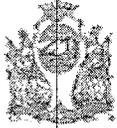
conservando el área de desplante previamente autorizada (planta baja), que como consecuencia lógica le generó un derecho adquirido y por ende, no son exigibles más lineamientos que los aplicados en el mismo y que el proyecto presentado sigue cumpliendo.

III.- Ahora bien, que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 8-ocho de Julio del 2014-dos mil catorce, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de Agosto de 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en este plan, el predio en cuestión se encuentra actualmente en la **DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO URBANO SAN BERNABÉ**, en una Zona Clasificada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, donde el uso solicitado para **3.9.1 BANCOS** se considera como **PERMITIDO**; resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el artículo 137 Fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual establece los siguientes: "Artículo 137.- 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.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de **16,824.18 metros cuadrados**, conforme a la siguiente tabla:

	Autorizada	Por Regularizar	TOTAL	Distribución
<b>Planta Baja</b>	15,449.13 m2	-----	15,449.13 m2	Tienda de Autoservicio y Centro Comercial Previamente Autorizado, estacionamiento sin techar con capacidad para 413-cuatrocientos trece cajones. Local de Venta de Aparatos, Muebles y Línea Blanca: Acceso, área doble altura, área de ventas, escaleras, área de servicios de entrega, área de almacén.
<b>1er Nivel</b>	742.43 m2	478.00 m2	1,220.43 m2	Local de Venta de Aparatos, Muebles y Línea Blanca: escaleras, área de ventas, área de ventas doble altura, Audiovisual tienda, área de cajas, site tienda, bóveda tienda, baños y comedor. Banco: audio visual, bóveda, cajeros, gerente, ejecutivo de cuenta, site banco.
<b>2° Nivel</b>	-----	154.62 m2	154.62 m2	Escaleras, piso de ventas.
<b>Total</b>	16,191.56 m2	632.62 m2	16,824.18	-----

V.- Que por lo que respecta a la demanda de Estacionamiento, el proyecto sigue cumpliendo con la demanda requerida, toda vez que de acuerdo a las autorizaciones emitidas y señaladas en el apartado de antecedentes de la presente resolución, se hizo el requerimiento de 332-treientos treinta y dos cajones de estacionamiento, ahora bien, en lo que respecta a la regularización de la ampliación solicitada se requiere para el uso de Venta de Aparatos Eléctricos, Muebles y Línea Blanca de 1-un cajón por cada 35.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, cuenta con 598.54 metros cuadrados de unidad básica de servicio, resultando el requerimiento de 17-diecisiete cajones; para el uso de Banco de 1-un cajón por cada 15.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, donde conforme al análisis del proyecto presentado, cuenta con 34.08 metros cuadrados de unidad básica de servicio, resultando el requerimiento de 02-dos cajones; por lo que para estas áreas se requiere de 19-diecinove cajones que sumados a los exigidos (332-treientos treinta y dos cajones), genera un total de 351-treientos cincuenta y un cajones; los cuales resuelven con 413-cuatrocientos trece cajones dentro del inmueble que nos ocupa, según plano del proyecto presentado.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

**VI.-** Que mediante Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 07-siete de Octubre del 2015-dos mil quince, se pudo constatar que al momento de la visita a la propiedad se da uso de Tienda de Autoservicio, dentro del mismo edificio se ubica una mueblería (Coppel) y dentro de ésta ya opera un Banco, la distribución en esta mueblería si corresponde a lo referido en el plano del proyecto presentado. Se respetan los metros cuadrados de construcción, niveles, accesos y el uso de las áreas referidas.

**VII.-** El Patronato de Bomberos de Nuevo León, Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, emitió escrito de fecha 19-diecinove de Noviembre del 2014-dos mil catorce, dentro del Reporte número I14-450, para el giro de Banco en Centro Comercial y escrito de fecha 03-tres de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Reporte número I14-450, para el giro de Local Comercial en Centro Comercial (Soriana Híper Topo Chico), mediante los cuales señala recomendaciones enfocadas a la prevención de incendios y seguridad humana, que se deberán implementar en el inmueble ubicado en la Av. La Esperanza No. 6600 B Interior, Colonia Libertadores de América, e identificado con el número de expediente catastral 47-015-106, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

**VIII.-** De lo anterior, y con base en el párrafo final del artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió Dictamen en Materia de Vialidad, mediante oficio número DT/V/820/2015, de fecha 24-veinticuatro de Noviembre del 2015-dos mil quince, el cual se realizó, conforme a la información presentada por el solicitante y plano de proyecto, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las recomendaciones indicadas en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
2015-0

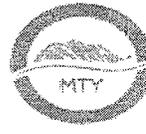
**IX.-** En fecha 13-trece de Mayo del 2014-dos mil catorce, se emite alineamiento vial, por parte de la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, para el predio en cuestión, el cual indica lo siguiente: a) Para la Av. Bartolomé Mitre deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, 10.00 metros del eje central de la Avenida hacia el predio; b) Para la Av. La Esperanza deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, tomando como paramento fijo el lado suroeste de dicha avenida; c) En la esquina formada por la intersección de éstas dos vialidades deberá respetar un ochavo con radio de giro de 5.00 metros. En los estudios de vialidad SI se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

**X.-** La Dirección de Ecología, mediante oficio **LTA-480/2015**, de fecha 12-doce de Octubre del 2015-dos mil quince, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

**XI.-** Los interesados presentan Estudio de Revisión Estructural de fecha 04-cuatro de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, realizado por la Arquitecta Patricia Davila Camacho, con cedula profesional número 3971555, para el predio que nos ocupa, el cual se hace responsable mediante escrito de la misma fecha anexo al mismo; dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

Que de acuerdo a lo expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

R  
M  
J



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

**ACUERDA:**

**PRIMERO.-** Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA BANCO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y DE USO DE EDIFICACIÓN (Regularización de 632.62 metros cuadrados de los cuales 34.08 metros cuadrados serán para el uso de Banco y 598.54 metros cuadrados serán para el Uso del Local de Venta de Aparatos, Muebles y Línea Blanca) PARA BANCO EN LOCAL DE VENTA DE APARATOS, MUEBLES Y LÍNEA BLANCA, TIENDA DE AUTOSERVICIO Y CENTRO COMERCIAL PREVIAMENTE AUTORIZADOS,** en el inmueble ubicado en la **AVENIDA LA ESPERANZA No. 6600** en esta ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **47-015-106**, el cual tienen una superficie de 31,558.992 metros cuadrados, con una construcción total de 16,824.18 metros cuadrados, de los cuales 16,191.56 metros cuadrados cuentan con autorización previa y 632.62 metros cuadrados son por regularizar.

**SEGUNDO.-** El propietario, ocupante o interesado deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA  
2015-2019

**A. Continúan vigentes todas y cada una de las obligaciones y lineamientos indicados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología emitidos mediante L-183/2003, de fecha 18-dieciocho de Marzo de 2003-dos mil tres, L-547/2003, de fecha 14-catorce de Agosto de 2003-dos mil tres y Oficio número SEDUE 2145/2013, de fecha 26-veintiséis de Julio del 2013-dos mil trece, dentro del expediente administrativo L-244/2013, autorizaciones que fueron debidamente descritas en el apartado de antecedentes de la presente resolución, en todo aquello que no se contraponga a la presente resolución.**

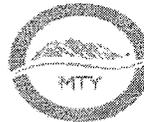
**B. Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**

- a) Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
- b) No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
- c) Deberá de respetar los usos de edificación para **BANCO, LOCAL DE VENTA DE APARATOS, MUEBLES Y LÍNEA BLANCA, TIENDA DE AUTOSERVICIO Y CENTRO COMERCIAL**, en el predio en cuestión.
- d) Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
- e) Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
- f) Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
- g) Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar

-Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León  
Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)

*[Handwritten signatures and initials]*





**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

- que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
- h) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- i) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento con las dimensiones mínimas de 2.70 x 5.00 metros, los 413-cuatrocientos trece cajones de estacionamiento que presenta el proyecto.
- j) Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
- k) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- l) En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.
- m) No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.

**C. El Patronato de Bomberos de Nuevo León, Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, emitió escrito de fecha 19-diecinueve de Noviembre del 2014-dos mil catorce, dentro del Reporte número I14-450, para el giro de Banco en Centro Comercial y escrito de fecha 03-tres de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, dentro del Reporte número I14-450, para el giro de Local Comercial en Centro Comercial (Soriana Hiper Topo Chico), mediante los cuales señala recomendaciones enfocadas a la prevención de incendios y seguridad humana, que se deberán implementar en el inmueble ubicado en la Av. La Esperanza No. 6600 B Interior, Colonia Libertadores de América, e identificado con el número de expediente catastral 47-015-106, en el Municipio de Monterrey, N.L., y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.**

**D. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio LTA-480/2015, de fecha 12-doce de Octubre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría en cuanto a lineamientos en materia ambiental, y que en lo siguiente se transcribe:**

**Generales**

1. Deberá contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
2. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

**Aspecto Ambiental**

**Ruido y/o Vibraciones**

3. No deberán existir espacios abiertos, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
4. Las actividades, los equipos o maquinaria que generen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y/o límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas, siendo los límites de 68 dB (A) de las 9:00 a las 19:00 horas (horario común para bancos).
5. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
6. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
2015-2028

Handwritten initials and signatures: "AR", "J.", and a large signature.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

**Emisiones al Aire**

- 7. No deberán percibirse olores a predios colindantes.

**Contaminación del Suelo**

- 8. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
- 9. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
- 10. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
- 11. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
- 12. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

**Contaminación del Agua**

- 13. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
- 14. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al drenaje sanitario o pluvial.
- 15. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

**Manejo de Residuos Sólidos**

- 16. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable.
- 17. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su reglamento), la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
- 18. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
- 19. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

**Reforestación**

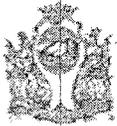
- 20. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 72-setenta y dos árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 207-doscientos siete árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 279-doscientos setenta y nueve árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

**Imagen Urbana**

- 21. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
- 22. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.



*[Handwritten signatures and initials]*



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

**E. En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DT/V/820/2015, de fecha 24-veinticuatro de Noviembre del 2015-dos mil quince, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, elaborado de acuerdo a la información presentada por el solicitante, siendo lo siguiente:**

1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.
  - a) Para la Av. Bartolomé Mitre deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, 10.00 metros del eje central de la Avenida hacia el predio.
  - b) Para la Av. La Esperanza deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, 10.00 metros del eje central de la Avenida hacia el predio.
  - c) En la esquina formada por la intersección de éstas dos vialidades deberá respetar un ochavo con radio de giro de 5.00 metros.

Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2. El Predio cuenta con afectación vial tanto por la Avenida Bartolomé Mitre como por la La Esperanza, las cuales están previstas dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de cualquiera de estas dos vialidades, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo, quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública.

3. Tomando en cuenta los antecedentes autorizados presentados, y considerando que el proyecto presentado a revisión respeta las áreas viales autorizadas (accesos, pasillos de circulación cajones) conservando las mismas ubicaciones y dimensiones, se da visto bueno a la propuesta presentada, condicionado a cumplir con las obligaciones marcadas en el presente dictamen.
4. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
5. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de vialidad y tránsito, de acuerdo al Artículo 42 del reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey.
6. Los accesos vehiculares a los cajones y a la zona de estacionamiento deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móvil o fijo, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
7. El Desarrollo deberá dar cumplimiento al Reglamento de Accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas un diseño con rampas.
8. Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de acceso y en los pasillos de circulación.

Av. Ignacio Zaragoza No. 1000 Sur, Centro, CP 64000. Monterrey, Nuevo León  
Tel. (+52) (81) 8130 6565 [www.mty.gob.mx](http://www.mty.gob.mx)



*Handwritten signatures and initials:*  
AR  
MY  
S.



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

- 9. El Desarrollo no deberá contar con barreras para el control de accesos ya que el diseño presentado no cuenta con las características necesarias para ello de acuerdo a los artículos 49 y 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

**ARTÍCULO 49.** El requerimiento de cajones de estacionamiento deberá ser resuelto al interior del predio, así como todas las maniobras de acceso y salida; esto con la finalidad de no obstruir uno o más carriles de circulación vial. En caso de que el acceso al estacionamiento esté controlado mediante algún dispositivo, éste deberá ubicarse de tal manera que albergue a los vehículos al interior del predio, en cuyo caso la solución propuesta deberá ser aprobada por la Secretaría.

**ARTÍCULO 89.** En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública. La longitud de almacenamiento vehicular se determinará mediante un análisis técnico el cual deberá ser evaluado mediante dictamen técnico vial emitido por la Secretaría, de acuerdo al caso en cuestión. La longitud de almacenamiento vehicular deberá albergar por lo menos a 2-dos vehículos antes de ingresar al desarrollo.

- 10. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.



- 11. El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.

**TERCERO:** Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos o requerimientos referentes y competentes de esta Autoridad Municipal se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

**CUARTO:** La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**QUINTO:** La Licencia de Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**SEXTO:** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad aperebir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.



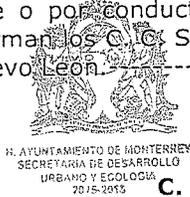
8



**DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO**

**SÉPTIMO:** Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

**OCTAVO:** Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría.- Así Administrativamente actuando lo firman los C. C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.



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

**LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ**  
**C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO**

SCS / AEDC / mica

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse \_\_\_\_\_ siendo las \_\_\_\_\_ horas del día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE \_\_\_\_\_

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_  
NO. DE GAFETE \_\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_