

No. de Oficio: SEDUE 5475/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000591-15

## ACUERDO

En Monterrey, Nuevo León, a los 20-veinte días del mes de Junio del año 2017-dos mil diecisiete. -----  
**VISTO.** - El expediente administrativo No. **L-000591-15**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 25-veinticinco de noviembre del 2015-dos mil quince, por el **C. JOSÉ DE JESÚS GONZÁLEZ SÁNCHEZ**, 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 arrendataria y subarrendataria respectivamente del predio ubicado en la **AVENIDA BENITO JUAREZ No. 511 SUR, ZONA CENTRO**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **01-240-008**; mediante la cual solicita la **LICENCIA DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y BANCO**, en el predio antes citado, el cual tiene una superficie de 168.81 metros cuadrados, con una construcción total de 313.66 metros cuadrados por regularizar; a lo cual el solicitante acompaña copia simple la siguiente documentación:

1. Escritura Pública número 9,171-nuevemil ciento setenta y uno, de fecha 26-veintiseis de enero del año 1972-mil novecientos setenta y dos, pasada ante la fe del Licenciado Raúl A. Quintanilla Coffin, Notario Público Titular, de la Notaria Número 33-treinta y tres, con ejercicio en esta Ciudad, Nuevo León; el cual contiene Contrato de Compra-Venta, que celebran por una parte como compradores la Señora María Esthela Martínez de Corona y el señor Guillermo Corona Sapien, del predio ubicado en la Avenida Benito Juárez Nos. 511 (planta baja) y 513 (en la planta alta), con una superficie de 168.81 metros cuadrados, inscrito bajo el número 613, Volumen 178, Libro 13, Sección I Propiedad, de fecha 25-veinticinco de julio del año 1972-mil novecientos setenta y dos.
2. Escritura Pública número 1,495-mil cuatrocientos noventa y cinco, de fecha 12-doce de Junio del año de 1992- mil novecientos noventa y dos, pasada ante la fe del Licenciado Cesar Valdés 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 Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas en la que se aprobó la modificación de la denominación de la sociedad pasando de "ALMACENES COPPEL" S.A. DE C.V. a "COPPEL" S.A. DE C.V.
3. 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 Valdés 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.
4. Contrato de Arrendamiento de fecha 1-uno de enero del 2006-dos mil seis, que celebra por una parte los Señores María Estela Martínez Carrillo, como la arrendadora, y por otra parte el Ing. Raúl Espinosa Amador en representación de "COPPEL S.A. DE C.V.", como el arrendatario respecto del predio ubicado en Ave. Benito Juárez 511, de esta ciudad, certificado ante la fe del Licenciado Cesar Valades Soto, Notario Público Número 139-ciento treinta y nueve, en el Estado de Culiacán, Sinaloa; posterior a esto presenta addendum en el cual se acordó fijar el plazo de la vigencia del presente contrato, 10 años adicionales, mismos que empezaran a contarse a partir de 01 de enero del año 2009 y vencerá el día 31 de diciembre del año 2019; certificado ante la fe del Licenciado Ernesto Pérez Charles, Notario Público Número 133-ciento treinta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial en el Estado, registrada dentro del acta fuera de protocolo bajo el número 91,188/2017, y numero de Kinegrama AS00444985, de fecha 11-once de enero de 2017-dos mil diecisiete.

1/10

5. Escritura Pública número 2,944-dos mil novecientos cuarenta y cuatro, de fecha 10-diez de noviembre del año de 2006-dos mil seis, 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.".
6. Escritura Pública número 9,004-nueve mil cuatro, de fecha 05-cinco de diciembre del año 2006-dos mil seis, 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; por el cual se protocoliza el acta de Asamblea General Ordinaria y extraordinaria de accionistas de Coppel, S.A. de C.V., en el cual se acordó Reformar Estatutos Sociales dando cumplimiento a lo establecido en La Ley de Mercado de Valores; designar y ratificar miembros propietarios y suplentes del Consejo de Administración y Secretario de Sociedad, y designar y ratificar los Miembros Integrantes de los Comités de Practicas Societarias y de Auditoria, designando sus presidentes, en la que actúa como delegado especial de la Asamblea el C. Lic. José de Jesús González Sánchez.
7. Contrato de Subarrendamiento de fecha 10-diez de agosto del 2007-dos mil siete, que celebra por una parte Guillermo Antonio Álvarez López 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 30.69 m2, ubicado en Ave. Benito Juárez No. 511, Col. Centro, Monterrey, Nuevo León, certificado ante la fe del Licenciado Cesar Valdés 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-diecisiete de agosto del 2007-dos mil siete.
8. Escritura Pública número 12,634-doce mil seiscientos treinta y cuatro, de fecha 21-veintiuno de noviembre del año 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Emilio Cardenas Estrada, Notario Público Titular, de la Notaria Número 3-tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; en el cual comparecio la señora María Estela Martínez Carrillo, otorgando Poder General, a favor de su hijo el señor William Jr. Corona Martínez.
9. 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 deja 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.).
10. 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 sesenta y siete, con ejercicio en la Ciudad de Culiacán, Sinaloa-México; por medio del cual José de Jesús González Sánchez como apoderado legal de BANCOPPEL S.A. I.B.M., otorga Poder Especial para Actos de Administración a favor de Adela Karina Cortes Flores, entre otros.
11. Escritura Pública número 15,252-quince mil doscientos cincuenta y dos, de fecha 08-ocho de junio del 2010-dos mil diez, 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 José de Jesús González Sánchez.
12. Contrato de Arrendamiento de fecha enero del 2017-dos mil diecisiete, que celebra por una parte Miguel de Jesús Barragán Benavides, como el arrendador, y por otra parte Elías Aguilar García, como el arrendatario respecto del inmueble, ubicado en la calle Guerrero Sur No. 463 Interior, Monterrey, Nuevo León, certificado ante la fe del Licenciado Ernesto Pérez Charles, Notario Público Titular Número 133-ciento treinta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial en el Estado, y registrado en el Libro de Actas Fuera de Protocolo bajo el número 91,993/2017, con numero de kinegrama AS00445888, de fecha 15-quince de febrero del 2017-dos mil diecisiete.

13. Copia certificada ante la fe del Licenciado Ernesto Pérez Charles, Notario Público Número 133-ciento treinta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Notarial del Estado, del Contrato de Subarrendamiento de Estacionamiento, de fecha 15-quince de febrero del 2017-dos mil diecisiete, que celebra por una parte el Sr. Elías Aguilar García, como el subarrendador, y por otra parte el Sr. Luis Alberto Pérez Campos en representación de "TIENDA COPPEL," sucursal 655 (15 de Mayo), como el subarrendatario, respecto a 10 cajones de estacionamiento, ubicado en la calle Guerrero 463 Sur, Zona Centro, Monterrey.

### ANTECEDENTES

Presenta copia simple de croquis, con sello de la Presidencia Municipal de Monterrey, Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, aprueban plano correspondiente a los aspectos urbano, zonificación y uso de suelo, bajo número de expediente 6733/90, de fecha 15 de agosto del 1990, para Estacionamiento descubierto, para el predio ubicado en la calle Guerrero 463 Sur, con una superficie de 360.00 m2, con una construcción total de 15.00 metros cuadrados.

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 inclusive, 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 a), 11, 12 fracción II y III, 13, 14 fracción II punto 2,3 y fracción III punto 3.9, Artículo 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 53, 64, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162 y 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VI, 4 fracciones II y IV, 5 fracción I, 8, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 18 fracción IX, 22, 23, 26 fracción II, 30, 94, 95, 96 y 125 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno 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 vigentes al ingreso y al resolverse la presente.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, en una Zona Clasificada como **SC-SERVICIOS Y COMERCIO**, donde los usos solicitados para **2.3.1 LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS** y **3.9.1 BANCOS**, se consideran como **PERMITIDOS**; 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 que señala: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbanos de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I.- **PERMITIDOS O PREDOMINANTES**: Los que en una zona determinada son 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 aquél uso o destino de mayor porcentaje.

3/10

III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de **313.66 metros cuadrados**, conforme a la siguiente tabla:

	Por Regularizar	TOTAL	Distribución
Planta Baja	144.85 m2	144.85 m2	Local Comercial : Área de ventas, probador, baño y escaleras.
1er Nivel	168.81 m2	168.81 m2	Local Comercial: Área de ventas, área de cajas, área de conteo, site tienda. Banco: site banco, bóveda, área para gerente y ventanillas de cuenta.
<b>Total</b>	<b>313.66 m2</b>	<b>313.66 m2</b>	-----

IV.- Que de acuerdo al cuadro número 21 del apartado de Densidades y lineamientos urbanísticos, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, se indica que la Zona de Servicios y Comercio, está Libre de Lineamientos, por lo que, tomando en cuenta lo indicado en el presente considerando, y que el inmueble que nos ocupa se encuentra en la citada zona, no le es exigible cumplir con lineamientos urbanísticos.

V.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto no cuenta con la requerida, respecto de los cuales conforme al plan antes citado, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Centro, para el giro de Local Comercial, requiere 1-un cajón por cada 30.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, por lo cual analizado el proyecto, de un área de 182.94 metros cuadrados, resultan 6-seis cajones; y para el giro de Banco, requiere 1-un cajón por cada 15.00 metros cuadrados de unidad básica de servicio, por lo cual analizado el proyecto, de un área de 30.69 metros cuadrados, resultan 02-dos cajones, reflejando un total de 8-ocho los requeridos; por lo que, de conformidad con lo señalado en el artículo 50 del Reglamento de Zonificación anteriormente citado, este requerimiento se soluciona en el inmueble ubicado en la calle Guerrero No. 463 en el Centro de esta Ciudad, el cual se menciona dentro del contrato de subarrendamiento celebrado con la Tienda Coppel, de acuerdo al plano del proyecto presentado.

VI.- Que mediante Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 06-seis de enero del 2016-dos mil dieciséis, se pudo constatar que el uso actual es de sucursal de las tiendas "Coppel" tipo departamental, actualmente se encuentra en actividad; si corresponde de acuerdo a plano anexo.

VII.- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, emitió escrito de fecha 05-cinco de junio del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte número I15-257, para el giro de Local comercial y Banco, mediante el cual señala las recomendaciones y medidas de prevención en el diseño y construcción que se deberán implementar en el inmueble ubicado en Ave. Benito Juárez No. 511 sur, Centro de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral 01-240-008, 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 artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió

8.14

Dictamen en Materia de Vialidad, mediante oficio número DPT/V/454/2016, de fecha 23-veintitres de agosto del 2016-dos mil dieciséis, 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.

**IX.-** En fecha 22-veintidos de junio del 2015-dos mil quince, 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. Benito Juárez deberán respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras; En los estudios de vialidad NO prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

**X.-** La Dirección de Ecología, mediante oficio No. 0180/2015, dentro del dictamen LTA-000555/2015, de fecha 21-veintiuno de diciembre 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 agosto del 2015-dos mil quince, realizado por la Arquitecto Patricia Dávila 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 presente; dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

**XII.-** El interesado acompaña escrito con número de oficio DOCINL-128/15 de fecha 06-seis de Julio del 2015-dos mil quince, emitido por la Delegación del Centro INAH N.L. (Instituto Nacional de Antropología e Historia de Nuevo León), dirigido a esta Secretaría en relación al inmueble ubicado en la calle Ave. Benito Juárez No. 511, identificado con el número de expediente catastral 01-240-008, mediante el cual señala lo siguiente: *"Informo a usted que el inmueble que se presenta NO forma parte de los catálogos INAH-CONARTE, ni cuentan con elementos arquitectónicos importantes a conservar, por lo que no tenemos inconveniente en cuanto a los trabajos solicitados que son: REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN Y USO DE SUELO..."*.

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

**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, DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y DE USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN) PARA LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y BANCO**, en el inmueble ubicado en la **AVENIDA BENITO JUAREZ No. 511 SUR, ZONA CENTRO**, en esta ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **01-240-008**, el cual tienen una superficie de 168.81 metros cuadrados, con una construcción total de 313.66 metros cuadrados 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:

**A. 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.).

5/10

- 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 el uso de edificación para **LOCAL COMERCIAL Y BANCO**, 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 Auditoría 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 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 08-ocho cajones de estacionamiento que en subarrendamiento 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.
- B. Deberá dar cumplimiento a lo señalado por la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos, del Patronato de Bomberos de Nuevo León, mediante escrito de fecha 05-cinco de junio del 2015-dos mil quince, dentro del Reporte número I15-257, para el giro de Local Comercial y Banco, por el cual señala las recomendaciones y medidas de prevención en el diseño y construcción que se deberán implementar en el inmueble ubicado en Ave. Benito Juárez No. 511 sur, Centro de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral 01-240-008, 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.**
- C. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el oficio No. 0180/2015, dentro del dictamen LTA-000555/2015, de fecha 21-veintiuno de diciembre 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. Deberán 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 provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio; en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido para fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994) que es de 68 dB (A) de 08:00 a 20:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
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 terrazas o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

##### **Contaminación del Suelo**

7. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
8. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
9. 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.
10. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
11. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
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. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
15. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
16. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

##### **Manejo de Residuos Sólidos**

17. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
18. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
19. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
20. 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.

21. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
22. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

#### **Reforestación**

23. Debido a que el plano presentado a la Dirección de Ecología no contempla área verde y cajones de estacionamiento queda exento del arbolado en estas áreas.

#### **Imagen Urbana**

24. En caso de contar con permiso de los anuncios adosados tipo "b" instalados en la fachada, deberá presentar copia del pago 2015, de lo contrario, deberá regularizarlos ante esta dependencia.
25. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

#### **D. En materia de Vialidad, deberá cumplir con lo indicado en el oficio DT/V/238/2017, de fecha 05-cinco de abril del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos 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 avenida Benito Juárez deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

Nota: No se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

2. De conformidad con el Artículo 50 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, y tomado en cuenta que el estacionamiento donde se pretende dar solución al requerimiento de cajones, cuenta con autorización bajo el número de expediente 6733/90 de fecha 15 de Agosto de 1990, se da visto bueno a la propuesta de estacionamiento presentado, condicionado a dar cumplimiento a los requisitos señalados en el citado artículo.

**Artículo 50.** *En las regularizaciones de construcción y uso de edificación, cuando no se pueda cumplir con la totalidad del requerimiento de cajones de estacionamiento al interior de la edificación, se deberá cumplir con un mínimo de 50-cincuenta por ciento del requerimiento y el restante, en otros predios. Para el Centro Metropolitano, se podrá cumplir con el 100-cien por ciento del requerimiento de cajones en otros predios; en ambos casos debiendo concurrir las siguientes condicionantes:*

I. Derogada;

II. Que no sea necesario un cruce peatonal con vialidades principales o de mayor jerarquía;

III. Derogada;

IV. En caso de no ser propietario del inmueble, presentar contrato de arrendamiento notariado del predio en donde pretenda solucionar el requerimiento de cajones de estacionamiento, con una vigencia mínima de 3-tres años, el cual deberá mantenerse vigente durante el tiempo que opere la edificación que originó el requerimiento de estacionamiento, en las actividades propias del uso otorgado; y

V. Colocar señalamientos en el predio indicando la ubicación del estacionamiento, y en los estacionamientos señalando el predio al que dan servicio

3. El Estacionamiento presentado a revisión deberá de contar con el número suficiente de cajones para satisfacer el requerimiento de la Licencia de la presente Licencia bajo el número de expediente 6733/90 de fecha 15 de Agosto de

1990, y de la presente Licencia, de acuerdo a la matriz de compatibilidad y usos de suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

4. 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 65 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
5. 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. La operación vehicular al interior del estacionamiento y al interior del Desarrollo será responsabilidad de los responsables del Desarrollo.
6. El Proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del Desarrollo, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Vialidad y Tránsito de Monterrey podrá solicitar el Proyecto de Señalamiento Vial respectivo al exterior del predio y adicionalmente el señalamiento vial necesario para la correcta operación del Desarrollo cuando así lo requiera.
7. 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 Suelo y 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 apereibir 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.

**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

9/10

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 el C. Secretario y C. Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.

GOBIERNO DEL ESTADO DE COAHUILA DE ZARAGOZA  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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

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

SCS / AEDC / eate