



SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO  
MUNICIPIO DE JUAREZ, NUEVO LEON



EXP. NUM. SDUJ/1061/2008

**BBVA BANCOMER, S.A.,  
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE,  
GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER,  
DIRECCION FIDUCIARIA  
P R E S E N T E.-**

En Ciudad Benito Juárez, Nuevo León, a los 30-treinta días del mes de Mayo del año 2008; **V I S T O:** - El Expediente administrativo número **DUJ/1061/2008**, formado con motivo del escrito presentado por el Lic. Mario Alberto Ancira García, Apoderado Especial de la Institución Fiduciaria, **BBVA BANCOMER, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER, DIRECCION FIDUCIARIA**, el cual acredita su personalidad con el instrumento 91,103-noventa y un mil ciento tres, pasado ante la fe del Lic. Carlos de Pablo Serna, Notario Publico Numero 137, con ejercicio en la Ciudad de México D.F., mediante el cual solicitan Ampliación del uso de suelo a efecto de que se instale y opere un centro de apuestas en el que operan en los rubros de "libros foráneos y juego de rifa de números en las modalidades de bingo de salón y bingo de maquinas electrónicas" todos con cruce de apuestas y la Ampliación de los Aspectos Urbanísticos del Proyecto de la Edificación correspondiente, para un Centro Comercial con tiendas de Departamentos, Locales Comerciales, Restaurantes, Bares y Cines, denominada "Sun Mall VIP", en un predio con uso de suelo autorizado de 212,500.00 m2., y un uso de edificación aprobada de 66,818.29 m2., y un área de ampliación del uso de edificación de: 1,518.38 m2., dando un total de uso de edificación de: 68,336.67 m2., ubicado por la carretera Libre a Reynosa esquina con camino de acceso a Col. Héctor Caballero, en este Municipio de Juárez, Nuevo León, identificado con el expediente catastral numero 42-61-000-076, el cual acredita su posesión mediante la constitución de un fideicomiso de administración para desarrollo inmobiliario, especificado en la escritura publica numero 6637-seis mil seiscientos treinta y siete, pasada ante la fe del Lic. Jorge Salinas Garza, Notario Publico Numero 103, inscrito en el Registro Publico de la Propiedad y del Comercio del Segundo Distrito, bajo el numero 5968, sección Propiedad, Unidad Juárez, Libro VI, Volumen VIII, de fecha 24 de Julio del 2007, adjuntando al efecto croquis, planos y demás documentación, y;

000298

**CONSIDERANDO:**

**I.-** Que una vez analizado el expediente y verificado su fecha de recepción ante esta Autoridad, y de conformidad con los artículos primero y octavo transitorios de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial, mediante el Decreto número 159, de fecha 3 de marzo de 1999, y entrando en vigor a los 45-cuarenta y cinco días naturales de su publicación, por lo que se observa en el presente caso, que esta Autoridad es competente para resolver el presente trámite.

Palacio Municipal: Zaragoza y Juárez, S/N Zona Centro, Cd. Benito Juárez, Nuevo León, C.P.

67250 Tel 13 44 60 31 13 44 60 62 13 44 60 63

1/5



SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO  
MUNICIPIO DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN



EXP. NUM. SDUJ/1061/2008

**II.-** Que de acuerdo a el artículo 249 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, vigente en el estado, La Licencia de Uso de Edificación tiene por objeto determinar el uso de suelo del predio en que se ubica la edificación, señalar la ocupación máxima de construcción, establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico, así como las de preservación natural y protección al ambiente, determinar la función específica o giro particular de la edificación, y señalar la distribución de áreas correspondientes.

**III.-** En el presente caso se consta que el predio en cuestión cuenta con los siguientes antecedentes que la H. Comisión de Desarrollo Urbano de este municipio de Juárez, N.L., en reunión celebrada el día 17 de febrero del 2006, autorizo el cambio de densidad de 45 a 55 viviendas por hectárea con lote mínimo de 90.00 m<sup>2</sup>., posteriormente bajo el trámite administrativo que obra dentro del expediente Numero DDUJ/021/06, de fecha 14 de febrero del 2006, se autorizo la Factibilidad y se fijaron los Lineamientos Urbanísticos, para desarrollar un fraccionamiento habitacional de urbanización inmediata, posteriormente en Sesión de Cabildo Ordinaria Numero 99-noventa y nueve, celebrada el día 10 de Octubre del 2006, se acordó por unanimidad otorgar el Uso de Suelo Comercial y de Servicios a la totalidad del predio, para Desarrollar un Centro Comercial con tiendas de Departamentos, Locales Comerciales, Restaurantes, Bares y Cines, compatible con el uso de suelo habitacional, mencionando que sigue vigente el Uso de Suelo Habitacional, con densidad de 55 viviendas por hectárea, con lote mínimo de 90.00 m<sup>2</sup>., autorizado por la Comisión de Desarrollo Urbano, y bajo el expediente administrativo numero DDUJ/192/2006, de fecha 20-veinte días del mes de Septiembre del año 2006, se autorizo el cambio de Uso de Suelo de Habitacional a Centro Comercial con tiendas de Departamentos, Locales Comerciales, Restaurantes, Bares y Cines, denominada "Sun Mall VIP"; posteriormente bajo el expediente administrativo numero DDUJ/200/2006, de fecha 20 de Octubre del año 2006, se aprobó la Licencia de Construcción de 63,942.20 m<sup>2</sup>., correspondiente, para un Centro Comercial con tiendas de Departamentos, Locales Comerciales, Restaurantes, Bares y Cines, denominada "Sun Mall VIP"; y bajo el expediente administrativo DDUJ/201/2006, de fecha 30 de Octubre del 2006, se otorgaron la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los locales que se trata, con el termino de Régimen de Propiedad en Condominio, correspondiente, para un Centro Comercial con tiendas de Departamentos, Locales Comerciales, Restaurantes, Bares y Cines, denominada "Sun Mall VIP", posteriormente bajo los acuerdos emitidos por esta Secretaria de Desarrollo Urbano que obran bajo los expedientes administrativos numero SDUJ/015/2008, SDUJ/016/2008 Y SDUJ/017/2008, de fecha 07 de Febrero del 2007, se autorizo la ampliación de los Aspectos Urbanísticos del Proyecto de Edificación, la Ampliación de la Licencia de Construcción y la Modificación a las Ventas en Régimen de Condominio, respectivamente; posteriormente la parte interesada solicito al H. Cabildo la ampliación de los usos de suelo a efecto de que se instale y opere un centro de apuestas en el que operan en los rubros de "libros foráneos y juego de rifa de números en las modalidades de bingo de salón y bingo de maquinas electrónicas" todos con cruce de apuestas, autorizándolo por unanimidad los integrantes del H. Cabildo en Sesión Ordinaria Numero 39-treinta y nueve, celebrada el día 19 de Diciembre del 2007.

Palacio Municipal: Zaragoza y Juárez, S/N Zona Centro, Cd. Benito Juárez, Nuevo León, C.P.

000299

67250 Tel 13 44 60 31 13 44 60 62 13 44 60 63

2/5



SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO  
MUNICIPIO DE JUAREZ, NUEVO LEON



EXP. NUM. SDUJ/1061/2008

**IV.-** Que la modificación solicitada consiste en los siguientes cambios: se amplía 1,518.38 m<sup>2</sup>., el área de edificación autorizada de 66,818.29 m<sup>2</sup>., quedando la superficie de construcción de 68,336.67 m<sup>2</sup>., Las modificaciones anteriores no afectan el proyecto urbanístico general del fraccionamiento, ni las aprobaciones anteriores.

**V.-** Que al presente expediente se acompaña recibo oficial no. 398883 de fecha 14 de Mayo del 2008-dos mil ocho, por la cantidad de \$ 31,530.73 (treinta y un mil quinientos treinta pesos 73/100 M.N.), por concepto de los derechos, por los servicios prestados por esta secretaria, correspondientes a los siguientes conceptos: \$ 1,485.00 (un mil cuatrocientos ochenta y cinco pesos 00/100 M.N.), por inicio de tramite de Ampliación de Uso de Edificación, mas la cantidad de \$ 1,485.00 (un mil cuatrocientos ochenta y cinco pesos 00/100 M.N.), mas la cantidad adicional de \$ 28,560.73 (veintiocho mil quinientos sesenta pesos 73/100 M.N.), Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 52 Bis de la ley de Hacienda para los Municipios.

**VI.-** Tomando en cuenta el acta de inspección, realizada al predio objeto del presente trámite, por el personal asignado por esta Secretaría, se desprende que se encuentra en proceso de construcción, colindando al Sur con el Fraccionamiento San Juan, al Norte con la carretera Libre a Reynosa, al Oriente con Propiedad Particular y al Poniente con el camino de acceso a la Col. Héctor Caballero.

**VII.-** Deberá realizar las obras señaladas por la Dirección de Obras Publicas de este Municipio de Juárez, N.L., que a continuación se describen, "En cuanto a el Drenaje Pluvial deberá realizar la canalización del escurrimiento que entra a le predio por su lado sur, encauzándola hacia el paso pluvial que cruza la carretera a Reynosa debiendo realizar las modificaciones correspondientes del paso pluvial, se anexa copia del plano, debiendo solicitar la asesoria para la construcción de la Dirección de Obras Publicas de este Municipio de Juárez, N.L.." El proyecto pluvial dentro del Centro Comercial será responsabilidad del propietario y deberá tener la capacidad suficiente de acuerdo a los cálculos del proyecto.

**VIII.-** Que el promovente cumplió con los requisitos contenidos en el artículo 251 y 252 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León

000300

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los Artículos primero y octavo transitorio de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y de los Artículos 1, 3, 4, 5, 9 inciso b, 12 Fracción VII, 13, 37, 92, 114 fracción I, 149, 176, 179, 180, 181, 184, 185, 186, 187, 211, 215, 226, 248, 249, 251, 252, 256, 264, 306 párrafo segundo y demás

Palacio Municipal: Zaragoza y Juárez, S/N Zona Centro, Cd. Benito Juárez, Nuevo León, C.P.

67250 T-1 13 44 60 31 13 44 60 62 13 44 60 63

215



SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO  
MUNICIPIO DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN



EXP. NUM. SDUJ/1061/2008

relativos aplicables de la Ley, y el dictamen técnico autorizado por la H. Comisión el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano:

**ACUERDA**

**PRIMERO:-** En los términos anteriores se autoriza la Ampliación del Uso de Suelo y los Aspectos Urbanísticos del Proyecto de la Edificación correspondiente, para un Centro Comercial con tiendas de Departamentos, Locales Comerciales, Restaurantes, Bares centro de apuestas en el que operan en los rubros de "libros foráneos y juego de rifa de números en las modalidades de bingo de salón y bingo de maquinas electrónicas" todos con cruce de apuestas y Cines, denominada "Sun Mall VIP", en un predio con uso de suelo autorizado de 212,500.00 m<sup>2.</sup>, y un uso de edificación aprobada de 66,818.29 m<sup>2.</sup>, y un área de ampliación del uso de edificación de: 1,518.38 m<sup>2.</sup>, dando un total de uso de edificación de: 68,336.67 m<sup>2.</sup>, ubicado por la carretera Libre a Reynosa esquina con camino de acceso a Col. Héctor Caballero, en este Municipio de Juárez, Nuevo León, identificado con el expediente catastral numero 42-61-000-076.

**SEGUNDO:-** Continúan vigentes las obligaciones impuestas en los expedientes administrativos numero DDUJ/192/2006, de fecha 20-veinte de Septiembre del año 2006; DDUJ/200/2006, de fecha 20 de Octubre del año 2006, DDUJ/201/2006, de fecha 30 de Octubre del 2006, correspondientes a el cambio de Uso de Suelo de Habitacional a Centro Comercial, Licencia de Construcción y la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los locales y de los expedientes administrativos numero SDUJ/015/2008, SDUJ/016/2008 Y SDUJ/017/2008, de fecha 07 de Febrero del 2007, correspondientes a la ampliación de los Aspectos Urbanísticos del Proyecto de Edificación, la Ampliación de la Licencia de Construcción y la Modificación a las Ventas en Régimen de Condominio, respectivamente, para un Centro Comercial con tiendas de Departamentos, Locales Comerciales, Restaurantes, Bares y Cines, denominada "Sun Mall VIP"; en lo que no se opongan a lo aquí Resuelto.

**TERCERO:-** Apercíbase al interesado de que en caso de no cumplir con alguna o algunas de las condicionantes de operación señaladas en el resolutivo anterior, o que se realice construcción diferente a lo indicado en los estudios antes mencionados se procederá a la Revocación de la Licencia de Uso de Suelo y de Edificación otorgada en termino **CONDICIONADO**, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 114 fracción II de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado vigente en el Estado, independientemente de las sanciones económicas a que se haga acreedor.

**CUARTO:-** Deberá cumplir con los lineamientos emitidos por la Dirección de Ecología de este Municipio de Juárez, N.L.

000301

Palacio Municipal: Zaragoza y Juárez, S/N Zona Centro, Cd. Benito Juárez, Nuevo León, C.P.

67250 TEL 13 44 60 31 13 44 60 62 13 44 60 63



SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO  
MUNICIPIO DE JUAREZ, NUEVO LEON



EXP. NUM. SDUJ/1061/2008

**QUINTO:-** La presente autorización no faculta a la parte interesada a llevar a cabo en el predio de referencia obras de construcción.

**SEXTO:-** La presente autorización no autoriza el funcionamiento del centro de apuestas en el que operan en los rubros de "libros foráneos y juego de rifa de números en las modalidades de bingo de salón y bingo de maquinas electrónicas", el cual deberá tramitarlo ante la autoridad correspondiente.

**SEPTIMO:-** Las obligaciones impuestas que se contienen en el presente acuerdo se complementan y adicionan en los planos que debidamente autorizados se entregaran al solicitante, por lo que ambos documentos expresan el acuerdo que en el concreto se pronuncio.

**OCTAVO:-** La presente resolución se dictó conforme a la documentación, datos e informes proporcionados por la parte interesada bajo protesta de decir verdad, siendo a su cargo y responsabilidad y validez de los mismos, no prejuzgando sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbre o cualquier otro derecho de terceros.

**NOVENO:-** Notifíquese personalmente a la parte interesada, en los términos del artículo 306, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado.

EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO  
Y OBRAS PÚBLICAS DEL MUNICIPIO  
DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN.

000302

ARQ. JUÁN CARLOS FLORES TOLENTINO

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 2008 -dos mil ocho.

EL C. NOTIFICADOR

Firma \_\_\_\_\_  
Nombre \_\_\_\_\_

LA PERSONA CON QUIÉN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

Firma   
Nombre María Alberta Ancim García