



R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

INSTRUCTIVO

**A LOS C. JESÚS MARÍA VILLARREAL TREVIÑO Y COPS., PROPIETARIOS;
C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE SUPERMERCADOS
INTERNACIONALES HEB, S. A. DE C V., ARRENDATARIO;
APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE APUESTAS
INTERNACIONALES, S. A. DE C. V., SUBARRENDATARIO
CALLE CALZADA DE TLALPAN No. 3000, COL. ESPARTACO,
DELEGACIÓN COYOACAN, 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 No. L-464/2007 se dictó el siguiente acuerdo.-

En Monterrey, Nuevo León, a los 12-doce días del mes de Diciembre del año 2007-dos mil siete. - - - - -
- - - - - **VISTO** para resolver en definitiva el expediente administrativo No. **L-464/2007**, formado con motivo de la solicitud presentada por el C. Alberto Saenz Azcarraga, Apoderado de la persona moral denominada **APUESTAS INTERNACIONALES, S. A. DE C. V., Subarrendatario**, lo cual acredita mediante Contrato de Arrendamiento celebrado en fecha 01-primer de agosto de 2007-dos mil siete, el cual fuera cotejado por el Licenciado Rafael Manuel Oliveros Lara, Notario Público número 45-cuarenta y cinco del Distrito Federal, de lo cual tomo registro bajo el número 18,301 de fecha 07-siete de noviembre de 2007-dos mil siete en el Libro de Registro de Cotejos; celebrado con los C. C. Jorge Agustín Lutteroth Echegoyen y José Antonio Lara Del Olmo, Apoderados de la persona moral denominada **AISA INMUEBLES, S. A DE C. V., (antes denominada MORNING GLORY PRODUCTIONS, S. A. DE C. V.), Arrendatario**, lo cual acredita mediante Contrato de Arrendamiento celebrado en fecha 10-diez de julio de 2007-dos mil siete, el cual fuera cotejado por el Licenciado Rafael Manuel Oliveros Lara, Notario Público número 45-cuarenta y cinco del Distrito Federal, de lo cual tomo registro bajo el número 18,302 de fecha 07-siete de noviembre de 2007-dos mil siete en el Libro de Registro de Cotejos; celebrado con el C. Enrique Ibarrola Rodríguez, Apoderado de **SUPERMERCADOS INTERNACIONALES HEB, S. A. DE C. V., PROPIETARIO Y ARRENDATARIO** del predio ubicado en la AV. JOSÉ ELEUTERIO GONZÁLEZ No. 315 **ESQUINA CON PABLO A. GONZÁLEZ, EN LA COLONIA JARDINES DEL CERRO DE ESTA CIUDAD**, identificado con los números de expediente catastral 11-264-001, 002, 006, 009, 011, 012, 014, 021, 028, 032, 033, 040, 043, 044, 047, 048, 049, 057, 066, 067 y 068; lo cual acredita con el Contrato de Compra Venta de Construcciones de fecha 29-veintinueve de octubre de 1999-mil novecientos noventa y nueve, contenido bajo el No. 55,444 celebrado ante el Licenciado Carlos Montaña Pedraza, titular de la Notaría Pública No. 130-ciento treinta de esta Ciudad; Contrato de Arrendamiento de fecha 27-veintisiete de agosto de 1997-mil novecientos noventa y siete, contenido bajo el No. 48,550, pasado ante la fe del Licenciado Jesús Montaña García, titular de la Notaría Pública No. 60-sesenta de esta Ciudad, **celebrado con el C. Jesús María Villarreal Treviño y Cops.**, inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 1400, volumen 112, libro 14, sección IV Resoluciones y Convenios Diversos, en fecha 15 de Junio de 2001-dos mil uno; Contrato de Arrendamiento de fecha 17-diecisiete de enero de 2000-dos mil, contenido bajo el No. 56,007, pasado ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, titular de la Notaría Pública No. 130-ciento treinta de esta Ciudad, **celebrado con el C. Armando Ramón Elizondo y Cop.**; presentó la solicitud para: **LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE EDIFICACIÓN (CAMBIO) PARA CASA DE APUESTAS Y RESTAURANTE**, respecto del inmueble antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de



Handwritten signatures and initials



R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

58,422.48 metros cuadrados, con una construcción total autorizada de 58,618.48 metros cuadrados, de los cuales únicamente 2,034.00 metros cuadrados son por autorizar para el cambio de uso de edificación solicitado.

ANTECEDENTES

I.- Que esta Secretaría AUTORIZÓ:

- Licencias de Uso de Suelo y Edificación para unos Cines y un Centro Comercial, mediante instructivo de fecha 25 de Agosto de 2000, para el predio que nos ocupa, con una superficie de terreno de 58,422.48 m² y una construcción de 64,308.65 m², lo anterior dentro del expediente administrativo L-634/2000; y aprobó la respectiva Licencia de Construcción para Centro Comercial, en fecha 13 de Octubre de 2000, con el número de folio 004586 para una construcción total de 64,308.65 m².
- La **Modificación al Proyecto** para unos Cines y un Centro Comercial, en fecha 09 de Julio de 2001, en la cual se disminuyera la cantidad de metros cuadrados de construcción de la ya autorizada para quedar en una construcción de **58,461.28 m²**, lo anterior bajo el expediente administrativo L-585/2001; y aprobó la relativa Modificación al Proyecto de Construcción del Centro Comercial, en fecha 05 de Julio de 2001, con el número de folio 003057, para una construcción de 58,461.28 m².
- El Cambio de uso de Edificación de Comercial a Restaurante y Bar, en fecha 08 de marzo de 2002, respecto a una fracción de la edificación del predio ubicado en la Av. José Eleuterio González No. 315, requiriéndole entonces 1274 cajones de estacionamiento.
- Licencia Municipal de Uso de Edificación y Construcción (obra nueva para el lote 11-264-001) para CAFETERIA (dentro de un centro comercial ya autorizado), el cual cuenta con una superficie total de 58,422.48 metros cuadrados y con una construcción total de 58,618.48 metros cuadrados, de los cuales 58,461.28 metros cuadrados cuentan con autorización previa y 157.20 metros cuadrados son por autorizar; lo anterior dentro del expediente administrativo número L-228/07 en fecha 30-treinta días del mes de Mayo del año 2007

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, proyecto arquitectónico, oficios y las demás constancias necesarias que servirán para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y que los interesados dieron cumplimiento a los requisitos mínimos establecidos en los artículos 251, 252 y 254 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León 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 3, 9 inciso B); Artículo 12 Fracción I, II, VI, XVI, XXII, XXV, XXIX; Artículos 13, 38, 142, 143 Fracción VI y XI, 144 fracción III, 179, 180, 181, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 258, 261, 262, 264, 277, 279 y demás relativos aplicables de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 70, 72, 73, 74, 75, 80 y 81 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 12 fracción III y 15 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública para el Municipio de Monterrey, Nuevo León.



[Firma manuscrita]



R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

II.- Que en base a la Reforma por Modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, publicada en el periódico oficial número 150 en fecha 9 de Diciembre de 2002, y a la Fe de Erratas a dicha reforma, publicada en el Periódico oficial número 153 en fecha 16 de Diciembre de 2002, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, los predios en cuestión se encuentran en una zona denominada como **SCU- SUB CENTRO URBANO**, en la **Delegación Centro, Distrito Urbano Obispado**, en la cual el uso de suelo solicitado para **2.3.3. CASA DE APUESTAS y 2.10.2 RESTAURANTE** se consideran como **PERMITIDOS**. Resultando por lo tanto procedente informar que de conformidad con el artículo 114 fracción I de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "**Artículo 114.- Las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciados en los artículos anteriores de acuerdo con las siguientes categorías: fracción I.- PERMITIDOS O PREDOMINANTES:** Los que en una zona determinada son o está previsto que sean predominantes, con las condiciones y requisitos normales, y los que con referencia a éstos y, además, entre sí, sean complementarios y compatibles".

III.- Que del proyecto de edificación presentado por la solicitante, se desprende que lo solicitado consiste primordialmente en el cambio de uso de edificación para casa de apuestas y restaurante para 2,034.00 metros cuadrados, esto sin ampliar los metros cuadrados de construcción ni modificar su estructura original, solamente se adecuarán a la construcción ya existente.

	Por aprobar uso De edificación	Fuera aprobación (edificación Autorizada)	Edificación total	comentarios
Planta baja	2034.00	56584.48	58,618.48	Vestíbulo, área de juegos, servicios sanitarios, cocina, área de servicio, área administrativa, sala VIP

IV.- Que en el presente caso, al tratarse únicamente del Cambio de Uso de Edificación y toda vez que en el antecedente de autorización presentado, el proyecto dio cumplimiento con los lineamientos relativos al COS Coeficiente de Ocupación del Suelo, Área Libre mínima requerida, Área Jardinada mínima requerida; siendo que en el presente trámite no se incrementa la cantidad de metros cuadrados de construcción, se estima que en el presente caso no tienen aplicación dichos lineamientos urbanísticos; por lo que toca a la normatividad de cajones de estacionamiento, el uso de edificación solicitado para casa de apuestas genera una demanda de 156-ciento cincuenta y seis cajones de estacionamiento, mismos que soluciona dentro de los 1,317-mil trescientos diecisiete cajones de estacionamiento con que cuentan los locales comerciales dentro del centro comercial aprobado con anterioridad.

V.-Que de acuerdo a la visita de inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, de fecha 09-nueve de octubre de 2007-dos mil siete, se constató que se estaban llevando a cabo trabajos de remodelación interior, sin darle uso alguno al área de edificación del cual solicita el cambio de uso, es decir de un área de 2,035.00 metros cuadrados, apegándose al plano que contiene proyecto presentado al efecto.

VI.- Es relevante señalar que al presente trámite se anexó la siguiente documentación:

Handwritten initials and signature.



R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

- El área de Vialidad emitió un Dictamen de Vial mediante Oficio No. COPDN/720/2007 de fecha 10 de Diciembre de 2007, mediante el cual indica ciertas recomendaciones que deberá cumplir al inicio de operaciones.
- La Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de N. L. A. C., mediante escrito de fecha 07-siete de noviembre de 2007-dos mil siete considera lo siguiente: **“Después de revisar los planos de la construcción y como única condición que se cumplan las recomendaciones emitidas en este reporte, otorga el Visto Bueno a la construcción de edificación para Centro de Apuestas, reporte No. I07-416, ubicado en Av. José Eleuterio González Sur No. 315, colonia Jardines del Cerro en este Municipio”.**

VII.- Deberá cumplir en durante el Uso de Edificación y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

- Deberá 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.).
- Deberá mantener habilitados y en funcionamiento con las dimensiones de 2.70 x 5.00 metros como mínimo los 1317-mil trescientos diecisiete cajones de estacionamiento, los cuales abastecerán tanto las áreas comerciales como de servicios.
- Deberá colocar los señalamientos viales necesarios que indique la Dirección de Tránsito Municipal.
- Deberá cumplir con la especificación del estudio del impacto vial de fecha de Noviembre de 2007, elaborado por el Ing. Fernando Salas Martínez.
- Colocar un árbol por cada 2 cajones de estacionamiento en las áreas abiertas de estacionamiento a nivel de suelo. En las áreas de la construcción en las que no se pueda cumplir esta condicionante deberá acudir ante la Dirección de Ecología para que se le indique el lugar en el que deberán plantarse.
- En caso de colocar anuncio solicitar la licencia correspondiente.
- El otorgamiento de la presente licencia no implica un permiso de operación del establecimiento de conformidad con lo establecido por el artículo 5 del Reglamento de Espectáculos.
- En caso de ruptura de pavimento, deberá solicitar el permiso correspondiente a la Secretaría de Servicios Públicos.
- Los equipos de climas o maquinaria que provoque ruido y/o vibraciones no podrán ubicarse por ningún motivo en colindancias con casas habitación en cualquier lugar deberán de estar aislados, las vibraciones que puedan generarse no deberán de ser percibidas.
- Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios.
- Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
- Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
- Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
- Deben de contar con instalaciones eléctricas de acuerdo a las normas correspondientes.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
2006-2009

Handwritten signatures and initials



2006-2009



R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

- p) Queda prohibido hacer excavaciones, construcciones o rellenos que pongan en peligro la estabilidad de muros separadores o edificaciones aledañas.
- q) Para la mayor seguridad peatonal y el mejoramiento de la imagen urbana, en los predios donde se estén construyendo edificaciones de Uso No Habitacional, deberán aislarse adecuadamente o construirse mamparas perimetrales o pasajes peatonales protegidos.
- r) Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o terracerías.
- s) Queda prohibido obstruir parcial o totalmente la vía pública con cualquier objeto u obstáculo, con excepción de los expresamente permitidos por la Autoridad Municipal.
- t) **Quedan vigentes todos y cada uno de los lineamientos y obligaciones señalados en las autorizaciones anteriores (L-634/2000, L-585/2001, L-228/2007) en todo lo que no se oponga a lo aquí resuelto.**
- u) **Deberá cumplir con lo señalado en el Dictamen de Vial emitido por el área de Vialidad de esta secretaría mediante Oficio No. COPD/V/720/2007 de fecha 10 de Diciembre de 2007:**
 - Quedan obligados los propietarios y autoridades del nuevo desarrollo, a que deberán resolver su demanda de cajones de estacionamiento dentro del predio, aunado a que no deberán de afectar la operación del actual estacionamiento que existe en el Centro comercial.
 - **Quedan obligados los propietarios del nuevo desarrollo a que deberán presentar una solución para resolver tal situación, para evitar que afecten la operación y la eficiencia del estacionamiento actual.**
 - **Deberá instalar un sistema y un número de personal suficiente para su operación, de tal forma que garantice en todo momento que no se forme una fila de autos en espera que invada la vía pública y que afecte la operación de la zona de estacionamiento (actualmente operando).**
 - **El proyecto deberá respetar las zonas de estacionamiento y sus accesos y salidas vehiculares tal y como se les autorizaron en las Licencias emitidas con anterioridad.**
 - **Deberá presentar algún cajón de carga y descarga (de los productos y equipo que utilizará el nuevo desarrollo) por lo que es importante que lo indiquen en el lugar, así mismo que la ubicación de dicho cajón no afecte la operación vehicular de su acceso y salida vehicular así como su zona de ascenso y descenso de usuarios y de la zonas de estacionamiento que presenten.**
 - El proyecto deberá respetar los siguientes alineamientos viales:
 - i. Para la Avenida José Eleuterio González deberá respetar un ancho total de 57.00 metros, 28.50 metros del eje central de la avenida hacia ambos lados.
 - ii. Para la Avenida Pablo A. González deberá respetar un ancho de 56.00 metros, 35.00 metros a partir del eje de las vías de FFCC hacia el predio.
 - iii. Se prevé la modificación al tramo de las vías con que colinda el predio en cuestión.
 - El proyecto queda condicionado a tener un buen señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo tanto en el interior, exterior y en la accesibilidad a los cajones de estacionamiento del establecimiento, esto es para mejorar y proteger la operación vehicular y peatonal de los usuarios y empleados del nuevo desarrollo.
 - Queda totalmente prohibido estacionarse en la vía pública así como realizar cualquier tipo de servicio del valet parking en ella, así como maniobras de ascenso y descenso de usuarios o clientes en esta, ya que cuentan con un espacio destinado para realizarlo dentro del predio. De igual manera deberá coordinarse con la Secretaría de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey a fin de instalar el señalamiento vial necesario para la adecuada operación vial de la zona.



R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA
2006-2009

Handwritten signature



R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

- Es muy importante que el proyecto quede obligado a que la operación que presente la Casa de apuestas así como cualquier otro servicio que ofrezca, sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
- Es muy importante comentar que las autoridades y propietarios del nuevo desarrollo **quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias en una forma proporcional, que en su momento se requerirán para llevar las obras viales maestras de la zona (que resulten de un Estudio de Impacto vial zonal, que lo manifieste y justifique técnicamente) por las autoridades municipales o estatales.**

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

ACUERDA

PRIMERO.- Por los motivos y razones anteriormente expuestas y en observancia de las obligaciones y lineamientos dispuestos en el presente acuerdo, se **AUTORIZA la LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE EDIFICACIÓN (CAMBIO) PARA CASA DE APUESTAS Y RESTAURANTE**, respecto del inmueble ubicado en la **AV. JOSÉ ELEUTERIO GONZÁLEZ No. 315 ESQUINA CON PABLO A. GONZÁLEZ, EN LA COLONIA JARDINES DEL CERRO DE ESTA CIUDAD**, identificado con los números de expediente catastral **11-264-001, 002, 006, 009, 011, 012, 014, 021, 028, 032, 033, 040, 043, 044, 047, 048, 049, 057, 066, 067 y 068**, el cual cuenta con una superficie de 58,422.48 metros cuadrados, con una construcción total autorizada de 58,618.48 metros cuadrados, **de los cuales únicamente 2,034.00 metros cuadrados son por autorizar para el cambio de uso de edificación solicitado.**

SEGUNDO.- Se apercibe al propietario, ocupante o interesado, que el incumplimiento de una de las condiciones, lineamientos o requerimientos arriba citados dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes.

TERCERO.- 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 artículo 262 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo del Estado de Nuevo León.

CUARTO.- La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó, conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante bajo su estricta responsabilidad; Con el apercibimiento que deberán ser ciertos los datos proporcionados, so pena de incurrir en las responsabilidades y sanciones establecidas en los artículos 385 y 387 Fracción VII del Código Penal del Estado de Nuevo León vigente en la entidad.

QUINTO.- Previo el pago de los derechos municipales correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría, de conformidad con el artículo 306 de la



col
sd



R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, comisionándose para tal efecto a los C. C. ARQ. GUSTAVO GARCIA IBARRA, JULIO CESAR DE LA GARZA TOVAR, ALBERTO NIÑO SEGOVIA, JAVIER GUADALUPE MARTINEZ MARTINEZ, JUAN MANUEL RAMIREZ GARZA, JORGE ARMANDO RUVALCABA, VICTOR ALFREDO NERI DOMINGUEZ, TERESO HERNANDEZ TELLO, FERNANDO REGALADO REYES, VICTOR JOSE GARCIA MEDINA, WALTER GALLARDO TEJEDA, INOCENCIO GONZALEZ GARCIA, NAZARIO BAZALDUA BERNAL, PILAR ALBERTO PALOMARES FLORES, GUADALUPE GARZA VAZQUEZ Y MARÍA DE LOS ANGELES NUÑEZ PRADO.- Así lo acuerdan y firman los C. C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y Directora de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.-

EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



DIRECTORA DE CONTROL URBANO
ARQ. OLGA CRISTINA RAMIREZ ACOSTA

ING. GUILLERMO A. RODRIGUEZ PAEZ

bash

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Alberto Saenz Azcárraga siendo las 12:00 horas del día 17 del mes de Diciembre del 2007

El C. Notificador

La persona que se entiende la diligencia.

Nombre Angelina Nuñez

Nombre _____

Firma _____

Firma _____

No. De Gafete 72144