

N° de oficio 801/2008-JJGC
Expediente N°

R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

INSTRUCTIVO

**AL C. MARCELO GRACIA PONS Y CPOS., PROPIETARIOS;
APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE JUEGOS DE ENTRETENIMIENTO
Y VIDEO DEL BAJIO S. DE. R.L. DE C.V., ARRENDATARIO; APODERADO
O REPRESENTANTE LEGAL DE ENTRETENIMIENTO DE MÉXICO S.A. DE C.V.,
SUB ARRENDATARIO ALEJANDRO DE RODAS No. 307, ESQ. CON CALLE
SEGURIDAD SOCIAL EN LA COLONIA CUMBRES 5 SECTOR MONTERREY, NUEVO LEÓN
P R E S E N T E. -**

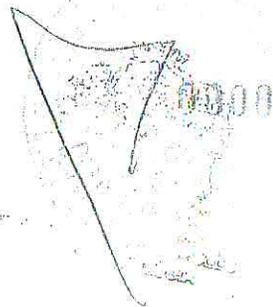
La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos de expediente administrativo No. L-511/2008 dictó un acuerdo que a la letra dice.

En Monterrey, Nuevo León a los 11-once días del mes de noviembre del año 2008-dos mil ocho, **VISTO** para resolver el expediente administrativo No. L-511/2008, formado con motivo de la solicitud presentada por el C. David Alberto Salgado Garza, Apoderado de la persona moral denominada **ENTRETENIMIENTO DE MÉXICO, S.A. DE C.V. Subarrendatario**, lo cual acredita mediante Contrato de Sub- Arrendamiento celebrado en fecha 10-diez de julio de 2008-dos mil ocho; celebrado con el C. José Andrés García Sotelo, Apoderado de la persona moral denominada **JUEGOS DE ENTRETENIMIENTO Y VIDEO DEL BAJIO S. DE. R.L. DE C.V., Arrendatario**, lo cual acredita mediante Contrato de Arrendamiento celebrado 20-veinte de junio de 2008-dos mil ocho, celebrado con el C. Renzo Giasi González, Apoderado de la persona moral, denominada **LOOK PUBLICIDAD S.A. DE C.V. Propietaria** del predio ubicado en la **CALLE ALEJANDRO DE RODAS No. 307, ESQUINA CON CALLE SEGURIDAD SOCIAL, EN LA COLONIA CUMBRES 5 SECTOR DE ESTA CIUDAD**, identificado en el expediente catastral **19-001-307**; cuya propiedad se acredita con la escritura pública 2,672 de fecha 30-treinta de julio de 2002-dos mil dos, pasada ante la fe del Licenciado Francisco F. Garza Zamudio, Titular de la Notaría Pública No. 32-treinta y dos con ejercicio en este Municipio, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 6760, volumen 252, libro 135 sección I Propiedad, en fecha 2-dos de septiembre de 2002-dos mil dos; a través de la cual presento la solicitud para: **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO Y USO DE EDIFICACION PARA CASA DE APUESTAS, SALA DE CONCIERTOS Y RESTAURANTE**, respecto al inmueble antes mencionado. El cual cuenta con una superficie de 11,766.96 metros cuadrados, sobre la cual se encuentra desplantada una construcción total autorizada de 4,748 metros cuadrados.

ANTECEDENTE

1.- Que el interesado anexo copia simple de la boleta del pago del predial expedida por la Tesorería de éste Municipio donde se encuentran dados de alta 4,748.00 metros cuadrados de construcción total en un predio de una superficie total de 11,766.96 metros cuadrados.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión. Dictámenes, Proyecto Arquitectónico y las demás constancias necesarias que servirán para normar el criterio de esta dependencia Municipal; visto los dictámenes técnicos urbanístico, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente.



AYUNTAMIENTO DE MONTERREY

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

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 9 inciso B); Artículo 12 Fracción XVI, XXII; Artículos 13, 38, 142, 143 Fracción VI, 144 Bis Fracción V, 248, 249, 250, 252, 258, 261, 262, 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, 27 Fracción XIV, 70, 74, 80 y 81 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 12 fracción III y 15 De Planeación y Administración: Fracción IV, De Orden Legal: Fracción III del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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 2002, y a la fe de Erratas a dicha reforma, publicada en el Periódico Oficial número 153 en fecha 16 de Diciembre del 2002, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentran en una zona denominada **Delegación Poniente, Distrito Urbano Cumbres**, en una zona clasificada como **SCU-Sub centro Urbano**, en la cual los usos solicitados **2.3.3 Casa de Apuestas, 2.3.3.Sala de Concierto 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.

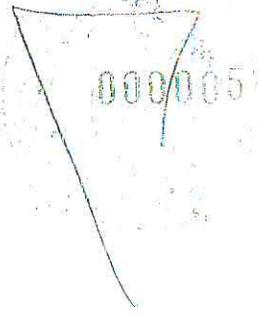
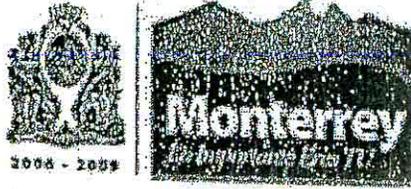
III.- Que del proyecto de edificación presentado por la solicitante, se desprende que lo solicitado consiste primordialmente en el uso de edificación para casa de apuestas, sala de conciertos y restaurant, esto sin ampliar los metros cuadrados de construcción ni modificar su estructura original, solamente podrá hacer trabajos de remodelación los cuales se adecuaran a la construcción ya existente.

IV.- Desglose de Áreas del Proyecto:

Datos de la Construcción	Datos de la Edificación
Autorizada: 4,748.00 m2	Autorizada: 4,748.00 m2
Construcción Total: 4,748.00 m2	Edificación Total: 4,748.00 m2

Desglose de Áreas

Nivel	Construcción existente autorizada	Construcción Total
Sótanos	1547.00 m2	1547.00 m2
Planta baja	2350.00 m2	2350.00 m2
1er Nivel	851.00 m2	851.00 m2
Total	4,748.00 m2	4,748.00 m2



R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

V. Análisis de Lineamientos Urbanísticos del Proyecto. Superficie del predio a dictaminar: 11,766.96 m²

	NORMA		PROYECTO		OPINION
	COEF.	M2	COEF.	M2	
COS	0.70	8,236.87	0.40	4,748.00	SI CUMPLE
CUS	10.00	117,669.60	0.40	4,748.00	SI CUMPLE
AREA LIBRE	0.30	3,530.08	0.30	3,530.08	SI CUMPLE
AREA JARDINADA	0.15	1,765.04	0.15	1,765.04	SI CUMPLE

Análisis de Estacionamiento

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	Requiere	Soluciona con	Opinión
Casa de apuestas, Sala de Concierto y Restaurante.	1.00 cajón /10 m ²	4,748.00/10= 475- cuatrocientos setenta y cinco	Predio. 475	SI CUMPLE

VI.- Que de acuerdo a inspección realizada en fecha 15-quince de octubre del 2008-dos mil ocho, por inspectores adscritos a esta Secretaría, se observó que actualmente el inmueble en cuestión se encuentra funcionando como Agencia de Autos.

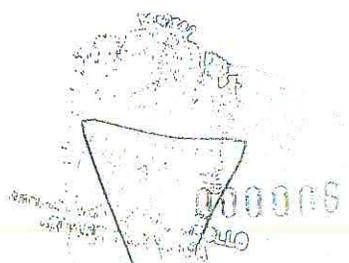
VII.- Así mismo, obran en el expediente administrativo en cuestión los dictámenes internos emitidos por la Dirección de Ecología Municipal y la Dirección Protección Civil del Estado en las cuales se otorgan el Visto Bueno en materia de su competencia.

VIII.- De acuerdo a los anteriores considerandos y de conformidad con lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano de Municipio de Monterrey 2002 - 2020, el Proyecto Arquitectónico presentado, **CUMPLE** con los aspectos de zonificación, usos de suelo, validez y con los lineamientos urbanísticos en lo referente al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), Área Libre y Área Jardinada, así como la demanda de cajones de estacionamiento.

IX.- 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. Por lo que esta Autoridad estima **Factible** autorizar las licencias solicitadas, debiendo el C. Propietario, Poseedor Encargado, Responsable u Ocupante del predio de referencia respetar y cumplir siempre y en todo momento con los siguientes lineamientos y obligaciones:

- a) 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 en los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
- b) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento con las dimensiones de 2.70 x 5.00 metros como mínimo 475-cuatrocientos setenta y cinco cajones de estacionamiento que requiere el proyecto.
- c) Deberá asignar como mínimo 20 cajones para discapacitados.
- d) Deberá respetar el uso de edificación de **Casa de Apuestas, Sala de Conciertos y Restaurante**, que

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

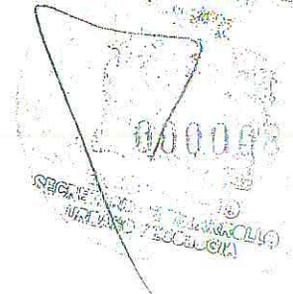


- se autorizan en el predio.
- e) En caso de colocar anuncios propios del establecimiento, deberá contar con la autorización correspondiente.
 - f) Los equipos de climas o maquinaria que provoque ruido y/o vibraciones no podrán ubicarse por ningún motivo en colindancias con casa habitación en cualquier lugar deberán de estar aislados, las vibraciones que puedan generarse no deberán de ser percibidas.
 - g) Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios.
 - h) 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 y normas establecidas por las autoridades competentes.
 - i) 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.
 - j) Deberá contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
 - k) Deberá 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.
 - l) Deberá contar con instalaciones eléctricas de acuerdo a las normas correspondientes.
 - m) No deberá sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas, que es de 68 dB(A) de las seis a las veintidós horas y de 65 dB(A) de las veintidós a las seis horas.
 - n) Los residuos líquidos que no cumplan con la Norma Oficial Mexicana para ser vertidos al sistema de drenaje, deberán ser almacenados temporalmente en recipientes cerrados, en lugares frescos y secos, para que se evite contaminación y riesgos ambientales.
 - o) Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos peligrosos y los no peligrosos, los cuales evitarán escurrimientos, Dichos contenedores se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública.
 - p) El proyecto queda obligado 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 así como en los accesos y salidas vehiculares del establecimiento, esto es para mejorar y proteger la operación vehicular y peatonal de los usuarios y empleados del nuevo desarrollo.
 - q) Queda totalmente prohibido estacionarse en la vía pública así como realizar cualquier tipo de servicio y maniobras de carga-descarga de los productos que se utilicen en el establecimiento. De igual manera deberá coordinarse con la Secretaría de Vialidad y Tránsito de Monterrey a fin de instalar el señalamiento vial necesario para la adecuada operación vial de la zona.
 - r) De acuerdo a la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en su artículo 215, fracciones X, XIII y XIV, deberá cumplir las especificaciones necesarias para la estabilidad estructural y servicio o función de sus diversos elementos e instalaciones, según las formas técnicas y previsiones de seguridad, salubridad, comodidad y estética, acordes con su magnitud, uso, destino y ubicación signadas por perito responsable, en términos del reglamento de construcción del municipio correspondiente. Las dedicadas a fines públicos o de servicio al público deberán contar con rampas o soluciones para facilitar el acceso, circulación o uso, según el caso, a personas discapacitadas, sistemas de seguridad contra incendios incluidas escaleras y puertas de emergencia; las instalaciones deberán incluir aparatos sanitarios de consumo bajo de agua, accesorios, materiales y especificaciones para el aprovechamiento racional del agua y que eviten dispendios y fugas, todo bajo el nuevo enfoque de desarrollo sustentable.





Nº de oficio 801/2008-IJGG
Expediente Nº L-5



R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

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 **AUTORIZAN** las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO Y USO DE EDIFICACION PARA CASA DE APUESTAS, SALA DE CONCIERTOS Y RESTAURANTE** respecto del inmueble ubicado en la **CALLE ALEJANDRO DE RODAS No. 307 ESQUINA CON CALLE SEGURIDAD SOCIAL, EN LA COLONIA CUMBRES 5 SECTOR DE ESTA CIUDAD**, identificado con el expediente catastral número **19-001-307** que se conforma con una superficie total de 11,766.96 metros cuadrados, sobre la cual se encuentra desplantada una construcción total de 4,748.00 metros cuadrados.

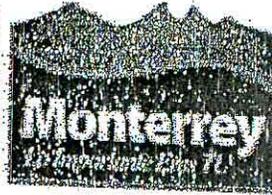
SEGUNDO: Se apercibe al propietario, ocupante o interesado, que el incumplimiento de una o más de las condiciones, lineamientos y requerimientos impuestos en esa resolución, dejará in efectos lo autorizado y consecuentemente, se procederá a la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, de conformidad con la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado.

TERCERO: La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido aprobada 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 Urbano del Estado.

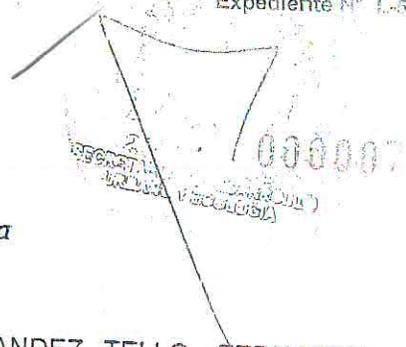
CUARTO: Se otorga al solicitante un plazo de **03 – tres años** contados a partir del día hábil siguiente de la notificación del presente acuerdo, para que entre en funciones el uso de suelo y uso de edificación autorizados o de lo contrario perderá su vigencia; lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 144 Bis fracción V de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

QUINTO: La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó de buena fe conforme a derecho, de acuerdo con la información, documentación, dictámenes, vistos buenos, informes y demás datos proporcionados por el solicitante bajo su estricta responsabilidad, previo apercibimiento de los delitos y sanciones previstos por los artículos 385 y 387 del Código Penal del Estado.

SEXTO: Previo pago de derechos municipales correspondientes, notifíquese personalmente por conducto del personal adscrito a esta Secretaría, de conformidad con el artículo 306 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado. comisionándose para tal efecto a los C. **ARQ. GUSTAVO GARCIA IBARRA, JULIO CESAR DE LA GARZA TOVAR, ALBERTO NIÑO SEGOVIA, JAVIER GUADALUPE MARTINEZ MARTINEZ, JUAN MANUEL RAMIREZ GARZA, JORGE ARMANDO**



Nº de oficio 801/2008-LJGG/
Expediente Nº L-5



R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

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, MARIA DE LOS ANGELES NUÑEZ PRADO, JAVIER ALEJANDRO RODRIGUEZ LAZCANO Y GUADALUPE GARZA VAZQUEZ.- Así lo acuerdan y firman los C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y la C. Directora de Control Urbano del Municipio de Monterrey, Nuevo León.-

EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ARQ. E ING. JOSE DE JESUS GARZA GALLARDO

Lo que notifico a usted por medio del presente Instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse DAVID ALFREDO LAZCANO B. siendo las 12:00 horas del día VEINTIDOS del mes de NOVIEMBRE del año 2009.

EL C. NOTIFICADOR
FIRMA [Signature]
NOMBRE Victor Jose Garcia M.
NO DE GAFETE 01-006-09

LA PERSONA QUE SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
FIRMA [Signature]
NOMBRE DAVID ALFREDO LAZCANO B.
TEL. 0000 1041 89 540

