



R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

INSTRUCTIVO

AL C. ROGELIO GARZA CANTÚ
CALLE COSTA RICA No. 340
COLONIA VISTA HERMOSA
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 del expediente administrativo No. L-349/2008 se dictó el siguiente acuerdo.-

- En Monterrey, Nuevo León, a los 27-veintisiete días del mes de Febrero del año 2009-dos mil nueve.-
- - - - - **VISTO.-** El expediente administrativo No. **L – 349/2008**, formado con motivo de la solicitud presentada por el C. **ROGELIO GARZA CANTÚ** en su carácter de **PROPIETARIO**, del predio del inmueble ubicado en **AV. REVOLUCIÓN No. 114 EN LA COLONIA BUENOS AIRES DE ESTA CIUDAD**, identificado con el número de expediente catastral **15-016-036**, cuya propiedad es acreditada mediante Escritura Pública No. 31,948 de fecha 02-dos de octubre de 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del Licenciado Edmundo Rodríguez Guzmán, Notario Pública No. 58-cincuenta y ocho, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 10,384, volumen 256, libro 208, sección I Propiedad Monterrey, en fecha 08-ocho de diciembre de 2003-dos mil tres; quien solicitó las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) Y DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) PARA RESTAURANTE-BAR, VIDEOJUEGOS Y BILLAR**, respecto del inmueble antes citado, el cual cuenta con una superficie total de 6,818.55 metros cuadrados, contando con una construcción autorizada previamente de 3,566.99 metros cuadrados y en el presente trámite se aprueba la ampliación de 3,916.23 metros cuadrados, resultando entonces una construcción total de 7,483.22 metros cuadrados.

ANTECEDENTES

- a. Que esta Secretaría AUTORIZÓ la Licencias de Uso de Suelo y de Edificación para Discoteca y Centro Nocturno, respecto del predio que nos ocupa, con un área de construcción de 2,758.12 metros cuadrados; lo anterior dentro del expediente administrativo L-838/2002, en fecha 14-catorce de noviembre de 2002-dos mil dos.
- b. Posteriormente le fue aprobada la Licencia de cambio de uso de edificación de Discoteca y Centro Nocturno a RESTAURANTE-BAR, VIDEOJUEGOS Y BILLAR, respecto de el inmueble con número de expediente catastral 15-016-036 con una superficie total de 6,818.55 metros cuadrados, con una construcción total de 3,566.99 metros cuadrados, de los cuales 2,758.12 metros cuadrados ya contaban con autorización, condicionándose a mantener en servicio 152-ciento cincuenta y dos cajones de estacionamiento, solucionándolo con 78 cajones de estacionamiento dentro del predio y el resto los soluciona en tres predios cercanos al mismo identificados catastralmente con los números 15-015-030, 034 y 036 en los cuales señala 216 cajones de estacionamiento presentando contrato de subarrendamiento celebrado con el arrendatario de dichos lotes, en el cual se señala que



R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

será destinado para el uso de estacionamiento; lo anterior bajo el número de expediente L-356/2006, en fecha 13-trece de junio de 2006.

- c. De acuerdo a copia simple de pago de impuesto predial cuenta con una construcción registrada en Catastro del Estado de 3,567.00 metros cuadrados.

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

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 III, 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.- En Base a la Reforma por Modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, publicada en el Periódico Oficial número 150 en fecha 9 de Diciembre del 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 encuentra en la Delegación Sur, Distrito Urbano Garza Sada, en una Zona Clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, en el cual los usos de suelo solicitados para **2.3.3 BILLAR, 2.8.1 CENTRO DE VIDEOJUEGOS, 2.10.2 RESTAURANTES y 2.10.4 BAR** se consideran **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 el siguiente desglose de áreas



Nº de Oficio: 147/2009-JJGG/SEDUE
Expediente Nº L-349/2008

R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

Nivel	Construcción existente Autorizada	M2 por ampliar	M2 Totales
Planta baja	1,780.11	1,940.21	3,720.22
Planta 1er. Nivel	1,786.88	1,976.02	3,762.90
Total	3,566.99	3,916.23	7,483.22



IV.- Que de acuerdo al proyecto de edificación presentado y al dictamen técnico-urbanístico, cumple con los lineamientos urbanísticos señalados por el Plan de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey 2002-2020, es decir con el COS- Coeficiente de Ocupación del Suelo máximo permitido de 0.70 (4,772.98 m2) y el proyecto presenta un coeficiente de 0.55 (3,740.52 m2), con el CUS Coeficiente de Utilización del Suelo máximo permitido de 10.00 (68,185.50 m2) ya que el proyecto presenta un coeficiente de 0.88 (6,054.22 m2) no se contabiliza el área de estacionamiento techado (1,429.00 m2), con el Área Libre mínima requerida de 0.30 (2,045.56 m2) ya que presenta un coeficiente de 0.45 (3,078.03 m2), con el Área Jardinada mínima requerida de 0.15 (1,022.78 m2) ya que presenta un coeficiente de 0.15 (1,025.00 m2) de área jardinada dentro del predio; En cuanto a la demanda de cajones de estacionamiento que por normatividad se requiere en el caso que nos ocupa se determinó lo siguiente en el Distrito Urbano Garza Sada es para el giro de Centro de Video Juegos es de 01-un cajón de estacionamiento cada 15.00 m2, para el giro de Restaurante -Bar es de 01-un cajón de estacionamiento cada 10.00 m2, y para Oficinas es de 01-un cajón cada 30.00 metros cuadrados, ahora bien cabe señalar que como ya se señaló en el apartado de antecedentes del presente instrumento, en la autorización anterior se le condicio a mantener en servicio 152-ciento cincuenta y dos cajones de estacionamiento, solucionándolo con 78 cajones de estacionamiento dentro del predio y el resto los soluciona en tres predios cercanos al mismo identificados catastralmente con los números 15-015-030, 034 y 036, siendo entonces un total de 216 cajones de estacionamiento, sumando ahora con el proyecto actual la cantidad de 47-cuarenta y siete cajones de estacionamiento dentro del predio en cuestión, resultando entonces un total de 263-doscientos sesenta y tres cajones de estacionamiento; cabe hacer mención que el interesado presenta contrato de comodato certificado respecto a los predios antes mencionados.

ESTACIONAMIENTO

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON:		OPINION
	CANTIDAD	UNIDAD	M2	REQUIERE			
Videojuegos Restaurante-Bar y Billares en (antecedente)				152	Otros predios catastralmente con los números 15- 015-030, 034 y 036 autorizados en antecedente	216	Si Cumple
Oficinas ampliación	30.00	M2	89.00	03			
Centro de Video juegos ampliación	15.00	M2	1337.67	89			
Bodega áreas de servicio en ampliación	200.00	M2	549.35	03	Dentro del predio	47	
REQUIERE	247- doscientos cuarenta y siete - cajones de estacionamiento				TOTAL	263	

070706

CONDOMINIO ACERO, PISO C-1
Zaragoza 1000 Sur Monterrey, Centro
Tel. 81306565



2006-2009



Nº de Oficio: 147/2009-JJGG/SEDUE
Expediente Nº L-349/2008

R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología



2006-2009
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

V.- Que de acuerdo a la visita de inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, de fecha 09-nueve de diciembre de 2008-dos mil ocho, se constató que la construcción existente en el predio en cuestión coincide con el plano del proyecto presentado, no habiendo iniciado aún los trabajos de ampliación.

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

- La Jefatura de Ingeniería Estructural emitió Pre-Dictamen Técnico Estructural mediante Oficio COPD/E/649/DICIEMBRE/2008 de fecha 20-veinte-de enero del 2009, en el cual considera que después de revisar todos los antecedentes y análisis que se presentaron se aprueba el proyecto para su ejecución en lo estructural.
- La Dirección de Protección Civil de Nuevo León, mediante oficio No DPCE-SAE-J/D-192/2008 de fecha 20 de agosto de 2008 emitió dictamen en el cual considera que es factible la operación del establecimiento denominado Revolución deberá cumplir con los lineamientos establecidos en el dictamen.

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

a) En cuanto a la Construcción

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 3 al 3 de 3), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. De conformidad con lo establecido en el Artículo 38 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, se otorga al solicitante un plazo de **03-TRES AÑOS** contado a partir de la notificación del acuerdo, para que lleve a cabo las obras de construcción autorizadas.
5. Durante el proceso de construcción deberá contar con una barda o mamparas perimetrales de mínimo 2 metros de altura, con el fin de impactar lo menos posible a los vecinos con polvo o ruido.
6. En caso de que pretenda utilizar las mamparas de protección para colocar anuncios publicitarios, deberá de obtener el permiso correspondiente ante esta Secretaría.
7. Es responsabilidad del director técnico de obra, así como del propietario y asesores de los distintos estudios que interviene en este proyecto:
 - Supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
 - Dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno que eviten poner en riesgo la estabilidad de las edificaciones o vialidades colindantes.

[Firma manuscrita]

20097

CONDOMINIO ACERO, PISO C-1
Zaragoza 1000 Sur Monterrey, Centro
Tel. 81306565



Nº de Oficio: 147/2009-JJGG/SEDUE
Expediente Nº L-349/2008

R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

- ☒ Sujetarse a las disposiciones contenidas en el título tercero Responsabilidades Artículos 6 al 16 del Reglamento para las Construcciones en el municipio de Monterrey, N. L.
8. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el numeral 33 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, el cual señala lo siguiente: "En todos los casos, el propietario o el Director Técnico de Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría, y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado". Por lo que al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante esta Dependencia la terminación de obra (Obra Terminada).
- b) 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.).
- c) Quedan vigentes todas y cada una de las obligaciones impuestas dentro del expediente administrativo L-356/2006, de fecha 13 de junio del 2,006 y las que no se contrapongan a la presente autorización.
- d) 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.
- e) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento con las dimensiones de 2.70 x 5.00 metros como mínimo 247-doscientos cuarenta y siete cajones de estacionamiento que requiere el proyecto.
- f) Deberá colocar los señalamientos viales necesarios que indique la Dirección de Tránsito Municipal.
- g) 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.
- h) En caso de colocar anuncio solicitar la licencia correspondiente.
- i) En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncio publicitario se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.
- j) 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.
- k) Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios.
- l) Es obligación de los propietarios o 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.
- m) 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.
- n) Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
- o) 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.
- p) Deben de contar con instalaciones eléctricas de acuerdo a las normas correspondientes
- q) La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del perito o peritos, que con el carácter de directos responsables de la obra o corresponsables, asumen la obligación de que el



R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Ordenamiento Territorial, de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N.L. y en los demás ordenamientos jurídicos relativos.

r) Deberá respetar los siguientes alineamientos viales:

■ Para la Avenida Revolución deberá respetar un ancho total de 60.00 metros cuadrados, 30 metros del eje de la avenida hacia ambos lados.

■ Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía con que colinda el predio en cuestión

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 expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) Y DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) PARA RESTAURANTE-BAR, VIDEOJUEGOS Y BILLAR**, respecto del inmueble ubicado en **AV. REVOLUCIÓN No. 114 EN LA COLONIA BUENOS AIRES DE ESTA CIUDAD**, identificado con el número de expediente catastral **15-016-036**, el cual cuenta con una superficie total de 6,818.55 metros cuadrados, contando con una construcción autorizada previamente de 3,566.99 metros cuadrados y en el presente trámite se aprueba la ampliación de 3,916.23 metros cuadrados, resultando entonces una construcción total de 7,484.22 metros cuadrados.

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 Urbano del Estado de Nuevo León.

CUARTO: La licencia de uso de edificación (ampliación), perderá su vigencia si dentro del término de 03-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 su expedición. Lo anterior con fundamento 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 conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante bajo su estricta responsabilidad, con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para

[Firma manuscrita]
Sr.

147-349



Nº de Oficio: 147/2009-JJGG/SEDUE
Expediente Nº L-349/2008

R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

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.

SEXTO: 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 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, MARIA DE LOS ANGELES NUÑEZ PRADO, JAVIER ALEJANDRO LAZCANO RODRÍGUEZ, GRISELDA GUADALUPE FIGON GOMEZ Y GUADALUPE GARZA VAZQUEZ.- Así lo acuerda y firma el 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 ECOLOGIA


ARQ. E ING. JOSÉ DE JESÚS GARZA GALLARDO

DIRECTORA DE CONTROL URBANO
ARQ. BRISA MORENO IBARRA



bash

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Marya Huitron
siendo las 3:34 horas del día 3 del mes de Marzo del 2009

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Consuelita Figon
FIRMA Consuelita Figon
NO. DE GAFETE _____

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Marya El Huitron Zamudio
FIRMA _____