



R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

INSTRUCTIVO

**AL C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE
DESARROLLOS INMOBILIARIOS MQ, S. A. DE C. V.
AVE. ALFONSO REYES No. 2913 COL. ALTA VISTA INVERNADERO
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-282/2009 se dictó el siguiente acuerdo.-

- - - En Monterrey, Nuevo León, a los 11-once días del mes de Junio del año 2009-dos mil nueve.- - - - -
VISTO.- El expediente administrativo No. **L – 282/ 2009**, formado con motivo de la solicitud presentada por el **C. ELMER OSCAR ADRIANO JUAREZ, Apoderado de DESARROLLOS INMOBILIARIOS MQ, S. A. DE C. V.**, en su carácter de **PROPIETARIO** del inmueble ubicado en **BOULEVARD CONSTITUCIÓN (ANTONIO L. RODRÍGUEZ) S/N DE ESTA CIUDAD** e identificado con el número de expediente catastral **19-002-012**, cuya propiedad se acredita con la Escritura Pública No. 13,340 de fecha 25-veinticinco de julio de 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Emilio Cárdenas Estrada, Titular de la Notaría Pública número 03-tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 8870, volumen 270, libro 355, sección I Propiedad Monterrey, en fecha 30-treinta de septiembre de 2008-dos mil ocho; solicitó la **LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO (AMPLIACIÓN) PARA CENTRO DE VIDEO JUEGOS, CASA DE APUESTAS, BILLARES Y BOLICHES CON RESTAURANTE Y BAR PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, respecto del inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 5,841.96 metros cuadrados, vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente.

Toda vez que los interesados dieron cumplimiento a los requisitos mínimos establecidos en el numeral 251 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;

C O N S I D E R A N D O

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, 144 Bis Fracción V, 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 De Planeación y Administración: Fracción IV, del Reglamento Orgánico de la Administración Pública para el 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



Nº de Oficio: 365/2009-JJGG/SEDUE
Expediente N° L-282/2009

R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la Delegación Poniente, Distrito Urbano San Jerónimo, en una Zona Clasificada como **CAI- CORREDOR DE ALTO IMPACTO** en el cual el uso de suelo solicitado para **2.8.1 CENTRO DE VIDEO JUEGOS, 2.3.3 CASA DE APUESTAS, BILLARES Y BOLICHES** 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 de acuerdo a la inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en fecha 10 de junio de 2009, mediante la cual se constató que al predio en cuestión se encuentra baldío.

IV.- De conformidad con lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal cumple con los aspectos de zonificación y usos del suelo, por lo cual el uso solicitado se considera factible, condicionado a que al momento de solicitar la aprobación de la Licencia de Uso de Edificación y/o Construcción correspondiente, deberá sujetar su proyecto al cumplimiento de las siguientes obligaciones y/o lineamientos urbanísticos, así como cumplir con las correspondientes obligaciones al inicio de actividades:

- Una vez que solicite la Licencia Municipal de Uso de Edificación y/o Construcción deberá dar cumplimiento al artículo 149 inciso b) de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, toda vez que en el caso concreto, el predio de merito no pertenece, ni forma parte, ni esta integrado a un fraccionamiento debidamente autorizado, amén de que se trata de una construcción para edificaciones no comprendidas en terreno no comprendido en fraccionamiento autorizado, tal y como lo establece la disposición anteriormente invocada, que a la letra señala: "**Artículo 149.-** "En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente: b) *En caso de predios no habitacionales cederán o pagarán el 7% del área que resulte de restar el área total del predio las áreas de afectación y vialidades;* cuyo pago se tomará como base el valor comercial del predio que expida Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá una vigencia de tres meses. *Esta cesión o pago servirán para la formación de áreas verdes, equipamientos públicos y reservas territoriales.*"
- Deberá respetar los siguientes **lineamientos urbanísticos**:

	LINEAMIENTOS MAYOR DE 1,000 M2 DE TERRENO
COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.70
CUS (Coeficiente de Utilización de Uso de Suelo)	10.00
ÁREA LIBRE	0.30
ÁREA JARDINADA	0.15

CONDominio ACERO, PISO C1
Zaragoza 1000 Sur Monterrey, Centro
Tel. 81306565



Nº de Oficio: 365/2009-JJGG/SEDUE
Expediente Nº L-282/2009

AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

GIRO ESPECIFICO	NORMATIVIDAD DE ESTACIONAMIENTO
2.3.3 Casa de apuestas, billares y boliches	1 cajón/10 m2 de construcción
2.8.1 Centro de video juegos	1 cajón/15 m2 de construcción

3. Deberá definir un proyecto urbanístico para el desarrollo del inmueble en donde se especifique la ubicación, superficie y el uso específico que se pretenda dar al inmueble. Esto es, en su planta de conjunto, describir detalladamente el uso que guardará cada una de las áreas y niveles de la edificación, fachada, etc.
4. Así mismo, en la elaboración del proyecto de Edificación y Construcción, se deberá de tomar en consideración el **Aspecto Cualitativo** que deberá cumplir con los dimensionamientos que facilite el buen uso y disfrute del inmueble, en lo referente a la accesibilidad y maniobras tanto peatonales, como vehiculares, ventilación, iluminación, así como los espacios mínimos perimetrales para el proceso constructivo y posterior mantenimiento del inmueble en cuestión, con el propósito de garantizar las condiciones mínimas necesarias de habitabilidad, funcionamiento, acondicionamiento ambiental, comunicación, seguridad en emergencias y seguridad estructural.
5. Deberá de presentar proyecto vial para garantizar la accesibilidad al predio, el cuál deberá de sujetarse a que la operación vial se realice con comodidad y seguridad, además de satisfacer las demandas de los movimientos direccionales que se requieran, de acuerdo al volumen vehicular actual y al generado por el nuevo desarrollo.
6. Deberá numerar e indicar perfectamente el número de cajones de estacionamiento, los cuales deberán tener las medidas mínimas de 2.70 x 5.00 m, y disponerlos de manera funcional.
7. Deberá de prever un área localizada frente a la vía pública dentro de su predio para la ubicación de los contenedores de basura, la cual deberá de indicarse en los planos oficiales.
8. Deberá de presentar visto bueno de la Dirección de Protección Civil del Estado de acuerdo con la Ley de Protección Civil vigente en el estado ó en su caso el Visto Bueno del H. Cuerpo de Bomberos Municipal de acuerdo a la Ley de Protección contra incendios y Materiales Peligrosos vigente en el Estado.
9. Deberá contar con el Visto Bueno en materia de Vialidad, Geología, Hidrología, Estructural, de las áreas correspondientes adscritas a esta Secretaría.
10. Al momento de solicitar la Licencia de Construcción correspondiente, deberá presentar la Memoria de Cálculo Estructural y los planos estructurales correspondientes.
11. Deberá cumplir con la Ley de Integración Social de Discapacitados, así como presentar visto bueno de la Dirección de Protección Civil del Estado de acuerdo con la Ley de Protección Civil vigente en el Estado ó en su caso el Visto Bueno del H. Cuerpo de Bomberos Municipal de acuerdo a la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos vigente en el Estado.
12. Deberá de presentar las factibilidades de incorporación de servicios (luz, agua gas, etc.), las cuales deberá de solicitar ante la autoridad correspondiente (CFE, Agua y Drenaje, Gas Natural etc.).
13. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
14. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos vehículos, etc.
15. Cumplir con los requisitos (Documentación, Proyecto, etc.) que al efecto fije la autoridad Municipal Correspondiente.
16. Al momento que realice su solicitud de las Licencias de uso de Edificación y Construcción para el predio en cuestión, deberá cumplir con los siguientes puntos:



R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

- a) Deberá presentar un levantamiento físico geométrico de las calles con que colindan actualmente el predio, así como ubicar claramente el predio en cuestión con respecto a las calles antes mencionadas, para poder tener la información necesaria para poder dictaminar si el predio está respetando los alineamientos viales antes mencionados.
 - b) Al momento de solicitar las Licencias de uso de Edificación y Construcción de acuerdo al artículo 217 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá presentar un estudio de impacto vial para su análisis y determinar si existe la necesidad de mejoras a la infraestructura vial de la zona de influencia.
17. En cuanto a vialidad deberá respetar los siguientes alineamientos viales:
- a. Para la Av. Díaz Ordaz se prevé un ancho total de 56.00 metros 35.00 metros como mínimo a partir del eje de las vías de ferrocarril y hacia su propiedad. Debido a que las vías de FFCC se encuentran a una distancia variable (a lo largo de la av. Díaz Ordaz), por lo que es importante aclarar que en el caso que se tenga una mayor longitud de 35.00 metros (en donde se encuentre el predio en cuestión) el predio deberá respetar el paramento de acuerdo a escrituras del predio.
 - b. En el tramo con que colinda con el Blvd. Antonio L. Rodríguez (continuación de Ave. Constitución) se prevé un alineamiento vial de 50.00 metros de paramento a paramento.
 - c. Deberá respetar todos los derechos de paso de las infraestructuras (Líneas de CFE, Línea de acueducto y ductos, etc.) que atraviesen por el predio, donde los anchos a respetar son los que les señalen las autoridades correspondientes.
 - d. **NOTA: Se prevé la modificación al tramo de la vía con la 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 de indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZA** la **LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE SUELO (AMPLIACIÓN) PARA CENTRO DE VIDEO JUEGOS, CASA DE APUESTAS, BILLARES Y BOLICHES CON RESTAURANTE Y BAR PREVIAMENTE APROBADOS**, respecto del inmueble ubicado en **BOULEVARD CONSTITUCIÓN (ANTONIO L. RODRÍGUEZ) S/N DE ESTA CIUDAD** e identificado con el número de expediente catastral **19-002-012**, el cual tiene una superficie total de 5,841.96 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.



N° de Oficio: 365/2009-JJGG/SEDUE
Expediente N° L-282/2009

R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

CUARTO: La presente Licencia de Uso de Suelo (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 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, MARIA DE LOS ANGELES NUÑEZ PRADO, 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

DIRECTORA DE CONTROL URBANO
ARQ. BRISA MORENO IBARRA

ARQ. E ING. JOSÉ DE JESÚS GARZA GALLARDO

bash

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse siendo las 13:30 horas del día 17 del mes de Junio del 2009

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Angeles Nuñez
FIRMA [Firma]
NO. DE GAFETE 72144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE ECHEGARRAY OSCAR RODRIGO JORDAN
FIRMA [Firma]