



R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

INSTRUCTIVO

**AL C. APODERADO O REPRESANTE LEGAL DE
CIA OPERADORA MEGASPORT, S. A. DE C. V. Y/O
APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE
MASTER CLASSIC PREMIUM CLUB, S. A. DE C. V.
CALZADA SAN PEDRO No. 111, COL. MIRAVALLE
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-322/2007 se dictó el siguiente acuerdo.-

En Monterrey, Nuevo León, a los 15-quince días del mes de Agosto del año 2007-dos mil siete. - - - - -
- - - - **VISTO** para resolver en definitiva el expediente administrativo **No. L-322/2007**, formado con motivo de la solicitud presentada por el C. José Luis Espinoza Delgado, Apoderado de la persona moral denominada CIA OPERADORA MEGASPORT, S. A. DE C. V., Permisionario, lo cual acredita mediante Convenio de Operación y Servicios celebrado en fecha 30-treinta de enero de 2007-dos mil siete, el cual fuera ratificado ante el Licenciado José Rodolfo Gilberto De la Luz Villarreal De la Fuente, Notario Público número 48-cuarenta y ocho de esta Ciudad, en fecha 18-dieciocho de Abril de 2007-dos mil siete; celebrado con el C. Chang Kyu Moon Park, Apoderado de la persona moral denominada MASTER CLASSIC PREMIUM CLUB, S. A DE C. V., Arrendatario, lo cual acredita mediante Contrato de Arrendamiento celebrado en fecha 10-diez de marzo de 2007-dos mil siete, el cual fuera ratificado ante el Licenciado José Rodolfo Gilberto De la Luz Villarreal De la Fuente, Notario Público número 48-cuarenta y ocho de esta Ciudad, en fecha 16-dieciséis de Marzo de 2007-dos mil siete, celebrado con el C. Diego Ortiz Suárez, así como Contrato de Subarrendamiento celebrado en fecha 10-diez de marzo de 2007-dos mil siete, el cual fuera ratificado ante el Licenciado José Rodolfo Gilberto De la Luz Villarreal De la Fuente, Notario Público número 48-cuarenta y ocho de esta Ciudad, en fecha 16-dieciséis de Marzo de 2007-dos mil siete, celebrado con el C. Diego Ortiz Suárez, Subarrendador autorizado y facultado en su calidad de Arrendatario por parte de la empresa denominada INMOBILIARIA REGIONMONTANA MIRAVALLE, S. A. DE C. V.; siendo éstos últimos es decir Diego Ortiz Suárez e INMOBILIARIA REGIONMONTANA MIRAVALLE, S. A. DE C. V., los **Propietarios** del predio ubicado en la **CALZADA SAN PEDRO No. 111 Y 117 EN LA COLONIA MIRAVALLE DE ESTA CIUDAD**, identificado con los números de expediente catastral **22-007-007, 009, 011 y 023**, los cuales **se encuentran fusionados catastralmente** bajo el número **22-007-007**; lo cual acreditan mediante Escritura Pública número 3,984, de fecha 30-treinta de Octubre de 1985-mil novecientos ochenta y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Víctor Garza Salinas, titular de la Notaria Pública N° 67-sesenta y siete con ejercicio en este Municipio e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el No. 1082, Vol. 204, Libro 28, Sección I Propiedad, en fecha 30-treinta de enero del año 1986-mil novecientos ochenta y seis; Escritura Pública número 4,244, de fecha 28-veintiocho de Enero de 1986-mil novecientos ochenta y seis, pasada ante la fe del Licenciado Víctor Garza Salinas, titular de la Notaria Pública N° 67-sesenta y siete con ejercicio en este Municipio e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el No. 3816, Vol. 204, Libro 96, Sección I Propiedad, en fecha 21-veintiuno de mayo del año 1986-mil novecientos ochenta y seis; Escritura Pública número 14,616, de fecha 22-veintidós de Noviembre de 2000-dos mil, pasada ante la fe del Licenciado Víctor Garza Salinas, titular de la Notaria Pública N° 67-sesenta y siete con ejercicio en este Municipio e inscritas en el Registro



R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

Público de la Propiedad y del Comercio bajo el No. 987, Vol. 250, Libro 20, Sección I Propiedad, en fecha 12-doce de febrero del año 2001-dos mil uno; Escritura Pública número 6197, de fecha 13-trece de julio de 1998-mil novecientos noventa y ocho, pasada ante la fe del Licenciado Daniel G. Morales, titular de la Notaría Pública N° 26-veintiséis con ejercicio en este Municipio e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el No. 5028, Vol. 240, Libro 126, Sección I Propiedad, en fecha 03-tres de agosto del año 1998-mil novecientos noventa y ocho; presentó la solicitud para: **Licencias Municipales de Regularización de Ampliación de Construcción y Licencia de Cambio de Uso de Edificación de una construcción autorizada como Restaurante y Locales Comerciales a RESTAURANTE y CENTRO DE VIDEOJUEGOS**, respecto del inmueble antes mencionado, el cual conforma una superficie total de 3,189.73 metros cuadrados, con una construcción total de 11,007.05 metros cuadrados, de los cuales 10,071.76 metros cuadrados cuentan con autorización previa y 935.29 metros cuadrados son por regularizar.

ANTECEDENTES

I. Que esta Secretaría AUTORIZÓ la Regularización y Ampliación de Uso de Edificación para Restaurant y Estacionamiento, para el predio ubicado en la Avenida San Pedro No. 117 Norte de la colonia Miravalle, identificado con los números de expediente catastral 22-007-007 y 023, con superficie de 1780.87 metros cuadrados y una construcción total de 5,492.00 metros cuadrados, lo anterior dentro del expediente administrativo L-983/1999 en fecha 03-tres de diciembre de 1999-mil novecientos noventa y nueve.

II. Posteriormente se aprobaron las Licencias de Uso de Suelo, Uso de la Edificación y Construcción para Restaurante y Tienda de Especialidades, para el predio ubicado en Calzada San Pedro No. 111 Norte de la colonia Miravalle, identificado con el número de expediente catastral 22-007-011, con superficie de 1,408.86 metros cuadrados y una construcción total de 4,579.75 metros cuadrados, lo anterior dentro del expediente administrativo L-198/2002 en fecha 04-cuatro de junio de 2002-dos mil dos.

III. Cuenta además con la autorización de la Ampliación de Construcción para Restaurante, Estacionamiento y Locales Comerciales, respecto de un predio con superficie de 1408.86 metros cuadrados y una construcción total de 10,071.76 metros cuadrados e identificado con los números de expediente catastral 22-007-011 y 007, ubicado en la Calzada San Pedro No. 111 de la colonia Miravalle, lo anterior mediante plano de fecha 12-doce de agosto de 2002-dos mil dos.

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



2006-2009



N° de Oficio: 0575/07-GARP/SEDUE
Expediente N° L-322/2007



R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

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.

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 **CBI- CORREDOR DE BAJO IMPACTO, en la Delegación Poniente, Distrito Urbano San Jerónimo**, en la cual el uso de suelo solicitado para 2.8.1. **CENTRO DE VIDEO JUEGOS y 2.10.2 RESTAURANTE** se consideran como **CONDICIONADOS**. Resultando por lo tanto procedente informar que de conformidad con el artículo 114 fracción II 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 II.- CONDICIONADOS Y SUJETOS A LICENCIA ESPECIAL: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública.** El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes".

III.- Que el inmueble que nos ocupa se localiza de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020 en una zona clasificada como CBI CORREDOR DE BAJO IMPACTO, de lo cual se infiere que los requerimientos b, c y d que contempla la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenida dentro del citado Plan, son aplicables al presente caso, por lo cual se hace el análisis de cada uno de dichos requerimientos: **Requerimiento b) Contaminación: No deberá sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, cuando el caso lo amerité.-** Este requerimiento se satisface toda vez que la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió Dictamen Ambiental bajo el número de oficio DTE-099/2007 de fecha 08-ocho de agosto de 2007, mediante el cual se indican los lineamientos y recomendaciones que deberá cumplir. **Requerimiento c) Impacto Vial: Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, cuando el caso lo amerite.-** Se satisface toda vez que el área de Vialidad emitió Dictamen técnico vial bajo el número de oficio COPD/V/464/2007 de fecha 14-catorce de agosto de 2007-dos mil siete, mediante el cual indica ciertas recomendaciones que deberá cumplir. **Requerimiento d) Seguridad: Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonial de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección civil correspondiente.-** Cumple con este requerimiento ya que presenta Dictamen favorable de la Dirección de Protección Civil del Estado, de fecha 31-treinta y uno de mayo de 2007-dos mil siete, en el cual indica que de acuerdo a la auditoria técnica del proyecto otorga el Visto Bueno en materia de protección civil, condicionado a que deberá cumplir en su totalidad con lo estipulado en el informe presentado.

IV.- Que del proyecto de edificación presentado por la solicitante, se desprende el siguiente desglose de áreas:

[Handwritten signature]

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



R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

| DATOS DE LA CONSTRUCCION (M2) | | | | |
|-------------------------------|------------------|-----------------|------------------|---|
| Nivel | Autorizada | Por Regularizar | M2 Totales | Comentarios |
| Sótano 1 | 2,254.41 | 262.64 | 2,517.05 | Cuenta con los siguientes espacios: área de estacionamiento techado. |
| Sótano 2 | 2,254.41 | 262.64 | 2,517.05 | Cuenta con los siguientes espacios: área de estacionamiento techado. |
| P. B. | 2,680.73 | 259.47 | 2,940.20 | Cuenta con los siguientes espacios: área de valet parking, área de estacionamiento techado, tres áreas de restaurante (goumert mexicano, salón goumert y restaurante alemán), administración, dos áreas de cocina, un comedor para empleados, vestidores (hombres y mujeres), control de personal, dos cuartos para bodega. |
| Mezanine | 277.25 | 0.00 | 277.25 | Cuenta con los siguientes espacios: área de centro de video juegos. |
| P. A. (N 1) | 2,604.96 | 150.54 | 2,755.50 | Cuenta con los siguientes espacios: cuatro salones para centro de videojuegos con un área de bufete, ocho servicios sanitarios (cuatro para hombres y cuatro para mujeres), un área de cocina. |
| Total | 10,071.76 | 935.29 | 11,007.05 | |

| DATOS DE LA EDIFICACIÓN (M2) | |
|---------------------------------|--|
| Autorizada: | 6,694.01 (sótano 1 = 2,254.41 m2, sótano 2 = 2,254.41 m2 y P. B. = 2,335.73 m2) |
| Por Licencia: | 150.54 M2 (P. A.) |
| Por Regularizar: | 784.75 (sótano 1 = 262.64 m2, sótano 2 = 262.64 m2 y P. B. = 259.47 m2) |
| Cambio de Uso: | 3,377.75 (P. B. = 345.00 m2, P. A. = 2,755.50 m2 y Mezanine = 277.25 m2) |
| Por Autorizar: | 4,313.04 |
| Edificación Total: | 11,007.05 |
| Estacionamiento techado: | 5,388.48 |

| M2 DE EDIFICACION POR USO | | | |
|---------------------------------------|-------------|----------|------------------|
| | NIVEL | M2 | TOTAL (M2) |
| Centro de Videojuegos con restaurante | Planta Baja | 345.00 | 3,377.75 |
| | N 1 | 2,755.50 | |
| | Mezanine | 277.25 | |
| Restaurante | Planta Baja | 2,240.82 | 2,240.82 |
| Estacionamiento Techado | Sótano 1 | 2,517.05 | 5,388.48 |
| | Sótano 2 | 2,517.05 | |
| | Planta Baja | 354.38 | |
| TOTAL (M2) | | | 11,007.05 |

V.- Que de acuerdo al proyecto de edificación presentado, a los antecedentes de autorización 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 dable señalar que los proyectos antes aprobados que se mencionaron en el apartado de antecedentes del presente instrumento se le autorizaron los siguientes lineamientos COS-Coeficiente de Ocupación del Suelo de 0.87 (2,579.62 metros cuadrados), CUS-Coeficiente de Utilización del Suelo de 1.76 (5,618.57 metros cuadrados), no contabilizándose dentro de este lineamiento las áreas destinadas para estacionamiento techado (5,034.10 metros cuadrados), Área Libre de 0.13 (430.11 metros cuadrados) y Área Jardinada de 0.06 (211.33 metros cuadrados); y en el proyecto presentado dentro del trámite

[Firma manuscrita]



2006-2009



N° de Oficio: 0575/07-GARP/SEDUE
Expediente N° L-322/2007

R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

que nos ocupa, cuenta con un COS-Coeficiente de Ocupación del Suelo de 0.87 (2,579.62 metros cuadrados), CUS-Coeficiente de Utilización del Suelo de 1.76 (5,618.57 metros cuadrados), no contabilizándose dentro de este lineamiento las áreas destinadas para estacionamiento techado (5,034.10 metros cuadrados), Área Libre de 0.13 (430.11 metros cuadrados) y Área Jardinada de 0.06 (211.33 metros cuadrados); resultando importante reiterar que el predio que nos ocupa cuenta antecedentes de construcción y en el presente caso solicita la regularización de la ampliación de construcción; cumple con la normatividad de cajones de estacionamiento, ya que requiere 1-un cajón por cada 10.00 metros cuadrados de restaurante, 1-un cajón por cada 15.00 metros cuadrados de centro de videojuegos, 1-un cajón por cada 30.00 metros cuadrados de oficinas y 1-un cajón por cada 200.00 metros cuadrados de almacén y área de servicio, resultando 214-doscientos cajones de estacionamiento los mínimos requeridos y el proyecto presenta 229-doscientos veintinueve cajones dentro del predio, cumpliendo así con la normatividad en comento, por tanto se considera procedente autorizar la presente solicitud.

VI.- Que de acuerdo a la visita de inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, de fecha 30-treinta de julio de 2007-dos mil siete, se constató que la construcción existente en el predio coincide con el plano del proyecto, se respetan los metros cuadrados de construcción, distribución de áreas y uso de las mismas; únicamente se da uso a las instalaciones en las áreas de estacionamiento y a toda la planta baja del local como se describe en el plano del proyecto, mientras que la planta alta aún no tiene uso, encontrándose habilitadas las áreas de estacionamiento y jardinadas.

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

- El área de Vialidad emitió un Dictamen de Vial mediante Oficio No. COPD/V/464/2007 de fecha 14 de Agosto de 2007, mediante el cual indica ciertas recomendaciones que deberá cumplir al inicio de operaciones.
- La Dirección de Ecología emitió escrito No. de oficio DTE-099/2007 de fecha 08 de Agosto de 2007, en el cual señala los lineamientos ambientales que deberán cumplir para prevenir impactos negativos hacia el medio ambiente.
- La Dirección de Protección Civil del Estado emitió escrito de fecha 31 de mayo de 2007 en el cual indica que de acuerdo a la auditoria técnica del proyecto otorga el Visto Bueno en materia de protección civil, condicionado en que deberá cumplir en su totalidad con lo estipulado en el informe presentado.

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

- 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 de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
- b) Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (1 de 2 y 2 de 2), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.

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



R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY



Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

- c) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento 214 cajones de estacionamiento como mínimo en el interior del inmueble que nos ocupa.
- d) Deberá colocar los señalamientos viales necesarios que indique la Dirección de Tránsito Municipal.
- e) En caso de colocar anuncio solicitar la licencia correspondiente ante esta Secretaría.
- f) Deberá contar con un visto bueno del Patronato de Bomberos de N. L. A. C. Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos.
- g) Deberá cumplir con lo indicado por parte de la Dirección de Protección Civil del Estado en el escrito de fecha 31 de mayo de 2007.
- h) 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.
- i) **Deberá cumplir con lo señalado en el Dictamen de Vial emitido por el área de Vialidad de esta secretaría mediante Oficio No. COPD/V/464/2007 de fecha 14 de Agosto de 2007:**
- El propietario o titulares del nuevo desarrollo quedan obligados a implementar el servicio de valet parking debiendo considerar las situaciones señaladas en el mismo estudio de Impacto Vial para su mejor operación y funcionamiento.
 - El propietario del nuevo desarrollo queda obligado a que la forma de operar del servicio de Valet Parking en la zona donde realizarán sus maniobras de ascenso y descenso (de los usuarios) y donde estará dicho servicio, deberá garantizar en todo momento que no se forme una fila de autos en espera que llegue a invadir la vía pública. Ya que de no ser se tendrían grandes problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
 - Deberán de respetar un acomodo de 16 vehículos dentro del predio antes de llegar a su zona de recepción y entrega de vehículos del sistema de valet parking que utilizarán, así mismo el recorrido que tendrán que realizar dentro del desarrollo (lo cual queda en el plano revisado y anexo al presente oficio).
 - Así mismo deberán habilitar dos hileras del valet parking tal y como se señalo en el Estudio de Impacto Vial.
 - Para el servicio de valet parking quedan obligados a tener un número de 10-diez parejas (de personas) para atender la recepción de vehículos.
 - Los anteriores puntos son muy importante que lo cumpla para evitar que se formen filas de autos que obstruyan el carril derecho de Calzada San Pedro (colindante al desarrollo).
 - En el estacionamiento deberá colocar el señalamiento horizontal y vertical, que cumpla con el Manual de Dispositivos para el Control del Tránsito en vigor, con el fin de que proporciones una mejor orientación a los usuarios, principalmente se indique perfectamente la ubicación de la entrada y la salida.
 - Deberá instalar señalamiento informativo para discapacitados, además el futuro desarrollo deberá tener todas las facilidades para poder desplazar a las personas discapacitadas tales como rampas que deberán estar claramente identificadas con pintura.
 - Al contemplar el servicio de valet parking para el estacionamiento del nuevo desarrollo, es importante que su organización sea tal que todos los movimientos y maniobras se realicen dentro del predio y de tal manera que no se genere una fila de autos en espera que invadan la vía pública, además se señalice de forma correcta donde se deberán detener los conductores para que sean abordados por los valet parking.
 - El proyecto deberá respetar que sus accesos y salidas vehiculares sean únicamente por la calle Calzada San Pedro, tal y como lo señalan en el plano revisado.
 - Se recomienda considerar algún cajón de carga y descarga (de los productos y equipo que utilizará el Restaurante) 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 las zonas de estacionamiento que presenten.

S. S.



R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

- Debido a que la construcción ya existe y que se les autorizaron rampas con pendientes mayores a lo recomendado es muy importante que quedan obligados darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad.
- 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 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.
- Es muy importante que el proyecto quede obligado a que la operación que presente el Restaurante y Centro de Videojuegos así como cualquier otro servicio que ofrezca, sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
- El proyecto deberá respetar los siguientes alineamientos viales:
 - i. Para la calle Río Verde deberá respetar el paramento de acuerdo a escrituras del predio.
 - ii. Para la Calzada San Pedro deberá respetar una ancho total de 45.00 metros, debiendo respetar una banqueta de 3.50 metros de ancho.
 - iii. No se prevé la modificación al tramo de la vía con que colinda el predio en cuestión.

j) Deberá cumplir con lo señalado en el Dictamen Ambiental DTE-099/2007 de fecha 08 de Agosto de 2007, emitido por la Dirección de Ecología de esta Secretaría:

1. No deberán existir espacios abiertos, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de gases, olores y ruido.
2. El acomodo del material del consumo propio del giro no deberá de ocupar sitios correspondientes a la vía pública y bardas perimetrales.
3. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
4. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasas y aceites.
5. Tanto el uso y almacenamiento de material que genere olores, ya sean irritantes, desagradables o dañinos a la salud humana; estos se deberán controlar de tal forma que no se perciban en las colindancias, principalmente con casas habitación y/o contar con un sistema de control de olores en el lugar donde se originen.
6. Deberá evitarse la afectación a predios colindantes por energía térmica, por lo que los equipos que generen calor deberán instalarse en un lugar estratégico, separado de la colindancia a las edificaciones o predios vecinos inmediatos o aplicar algún aislante o recubrimiento.
7. Dar aviso de apertura a la Secretaría de Salud del Estado.
8. Deberá registrar las descargas de aguas residuales ante la Agencia de Protección al Ambiente y Recursos Naturales y a los Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey y cumplir con las Condiciones Particulares de Descarga que le sean fijadas.
9. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de sustancias que pudieran ocasionar alteraciones a la calidad de flujo ordinario del sistema y contar con trampas de grasas y aceites.
10. Es prohibido la derrama o vertido de grasas, solventes o algún otro material sólido o líquido al drenaje sanitario o pluvial, al suelo o áreas verdes.

flu
SES
[Firma]



R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

11. El agua de deshielo de enfriadores, hieleras, cuartos fríos, etc. deberá descargarse al sistema de drenaje sanitario, por ningún motivo podrá descargarse en la vía pública o en los sistemas de drenaje pluvial.
12. Las aguas residuales no deberán descargarse a la vía pública ni al drenaje pluvial.
13. Los residuos líquidos que no cumplan con la Normas Oficiales Mexicanas 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 en tanto se dispongan para su reciclado o disposición final por parte de empresas autorizadas por la SEMARNAT.
14. Deberá establecer un sistema contra derrames de residuos líquidos y sólidos (barrera, fosas, charolas, canaletas, etc.), con la finalidad de contener materiales contaminantes y prevenir las posibles contingencias.
15. 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.
16. Los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, incluyendo aparatos de aire acondicionado, de aire lavado, plantas de generación de energía eléctrica de emergencia, equipos hidroneumáticos, etc., no podrán colocarse en colindancia a casas habitación o a la vía pública y a las colindancias del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente.
17. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines o en interiores con espacios abiertos ni en la vía pública.
18. Deberá de contratar una empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que genere.
19. 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.
20. Los residuos sólidos no peligrosos deberán ser manejados conforme al Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.
21. El espacio destinado para área verde, deberá ser arborizado con especies nativas, tales como ENCINO, prohibiéndose las siguientes: fresno (todas sus variedades), ficus, trueno, chinsesse, sombrilla japonesa, alamillo, eucalipto. En esta área se distribuirán 06-SEIS ÁRBOLES, en donde las medidas de los árboles serán de 2 a 2.5 pulgadas de diámetro medido a 1.20 metros de altura y con 1.80 metros libre de fuste.
22. En cuanto al área de estacionamiento, deberá sembrar un árbol de especie ENCINO por cada 2 cajones. Estos deberán ser de 2 a 2.5 pulgadas de diámetro de tronco, medidos a 1.20 m de altura, con 1.80 m libres de fuste. Los árboles antes mencionados, deberán contar con protección y con un sistema apropiado de riego.
23. El sembrado de los árboles deberá ser en un sitio adecuado, se deberá de tomar en consideración las áreas de cableado, tanto de distribución como de transmisión de energía eléctrica, bardas, banquetas y demás construcciones que en un futuro se vieran afectadas por el árbol.
24. El área verde deberá tener vegetación cubresuelo de bajo consumo de agua.
25. En caso de usar transformador de energía eléctrica, éste no deberá estar sobre suelo natural, además de contar con barrera de contención para evitar derrames.
26. Para rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios propios y/o ajenos al establecimiento e indicativos, deberá de solicitar el Permiso correspondiente ante la Coordinación de Anuncios perteneciente a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
27. Deberá presentar copia de la licencia de los anuncios ubicados en el predio, ante la Coordinación de Anuncios perteneciente a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

Deberá contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios.



R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

- l) 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.
- m) Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán 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 emergencia.
- 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) Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o terracerías.
- r) Queda prohibido obstruir parcial o totalmente la vía pública con cualquier objeto u obstáculo, con excepción de los expresamente permitidos por la Autoridad Municipal.

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 Regularización de Ampliación de Construcción y Licencia de Cambio de Uso de Edificación de una construcción autorizada como Restaurante y Locales Comerciales a RESTAURANTE y CENTRO DE VIDEOJUEGOS,** respecto del inmueble ubicado en la **CALZADA SAN PEDRO No. 111 Y 117 EN LA COLONIA MIRAVALLE DE ESTA CIUDAD,** identificado con los números de expediente catastral **22-007-007, 009, 011 y 023,** los cuales **se encuentran fusionados catastralmente** bajo el número **22-007-007;** el cual conforma una superficie total de 3,189.73 metros cuadrados, con una construcción total de 11,007.05 metros cuadrados, de los cuales 10,071.76 metros cuadrados cuentan con autorización previa y 935.29 metros cuadrados son por regularizar.

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

Se. RA
[Firma manuscrita]



R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY



Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

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 Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, comisionándose para tal efecto a los C. C. **Arq. OLGA CRISTINA RAMIREZ ACOSTA, 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. IMELDA PATRICIA CHAPA GARZA
bask


ING. GUILLERMO A. RODRIGUEZ PAEZ
es.

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Arturo Morales Gracia siendo las 14:25 horas del día 27 del mes de Agosto del 2007

El C. Notificador
Nombre Angelica Nuñez
Firma [Signature]
No. De Gafete 72144

La persona que se entiende la diligencia.
Nombre Arturo Morales Gracia
Firma [Signature]