



Nº de Oficio: 842/2009-JJGG/SEDUE
Expediente Nº L-495/2009

R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

INSTRUCTIVO

AL C. DIMITRI NICOLAS HADJOPULOS COINDREAU Y
A LOS C. C. APODERADOS O REPRESENTANTES LEGALES
DE INMOBILIARIA SYROS, S. A. DE C. V. Y DE
S.I.L.A. MONTERREY SUR, S. A. D9 D. V.
CALLE GOMEZ MORIN No. 112 LOCAL 3 CONDOMINIOS ALPINO
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N. L.
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-495/2009 se dictó el siguiente acuerdo.-

En Monterrey, Nuevo León, a los 22-veintidós días del mes de octubre del año 2009-dos mil nueve. -
----- VISTO para resolver en definitiva el expediente administrativo No. L-495/2009, formado con motivo de la solicitud presentada por el C. JUAN PABLO LEAL GALÁN, Apoderado de la persona moral denominada S.I.L.A., MONTERREY SUR, S. A. DE C. V., Subarrendatario, lo cual acredita mediante Contrato de Sub-Arrendamiento celebrado en fecha 24-veinticuatro de julio de 2008-dos mil ocho, el cual fuera Ratificado ante el Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Notario Público número 123-ciento veintitrés en ejercicio en este Municipio, de lo cual tomo registro bajo el número 130,246/08 de fecha 25-veinticinco de septiembre de 2008-dos mil ocho en el Libro de Control de Actas fuera de Protocolo; celebrado con el C. ROBERTO CARLOS MORENO AMADOR, Apoderado de la persona moral denominada INMOBILIARIA SYROS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, Arrendatario, lo cual acredita mediante copia simple de Contrato de Arrendamiento Privado de fecha 24-veinticuatro de julio de 2008-dos mil ocho, celebrado con el C. DIMITRI NICOLAS HADJOPULOS COINDREAU, en su carácter de PROPIETARIO del predio ubicado en la CARRETERA NACIONAL KM 271 EN ESTA CIUDAD, identificado con el número de expediente catastral 51-006-101; cuya propiedad se acredita con la Escritura No. 15,166 de fecha 1º-primero de diciembre de 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Titular de la Notaría Pública No. 123-ciento veintitrés con ejercicio en este Municipio, con los siguientes datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 1483, volumen 260, libro 30, sección I Propiedad, en fecha 06-seis de febrero de 2004-dos mil cuatro; mediante la cual pretenden obtener la autorización de la LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA CASA DE APUESTAS EN RESTAURANTE-BAR Y CENTRO DE VIDEO-JUEGOS PREVIAMENTE APROBADOS, respecto del inmueble antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 11,385.00 metros cuadrados y una construcción total autorizada de 4,425.67 metros cuadrados, de los cuales 1,555.00 metros cuadrados serán destinados al uso de edificación solicitado para casa de apuestas.

ANTECEDENTES

000002

- En fecha 29-veintinueve de abril de 2002-dos mil dos, ésta Secretaría autorizó dentro del expediente administrativo número 00316, la Licencia de Ampliación de Uso de la Edificación

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



Nº de Oficio: 842/2009-JJGG/SEDUE
Expediente Nº L-495/2009

R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

para local de exhibición y bodega, respecto del inmueble que nos ocupa, con una superficie total de 11,385.00 metros cuadrados, con una construcción total de 3,096.85 metros cuadrados.

- Posteriormente en fecha 19-diecinueve de diciembre de 2008-dos mil ocho, dentro del expediente administrativo L-567/08 le fue aprobada la Licencia Municipal de Uso de Edificación (cambio) y Construcción (ampliación) para Restaurante-Bar y Centro de Video Juegos, para el predio en cuestión, contando entonces con una construcción previamente autorizada de 3,097.00 metros cuadrados y solicitó la ampliación de 1,327.67 metros cuadrados, resultando entonces una construcción total de 4,425.67 metros cuadrados.

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 el artículo 252 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 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 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 **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano La Estanzuela, en la cual el uso de suelo solicitado para **2.3. 3 CASA DE APUESTAS** se considera como **PERMITIDO**. 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:

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



N° de Oficio: 842/2009-JJGG/SEDUE
Expediente N° L-495/2009

R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

Nivel	M2 autorizados	Comentarios
Planta baja	3,401.78	Área de restaurante, centro de video juegos, servicios sanitarios, banco y área de casa de apuestas
1er Nivel	1,023.89	Área de bar, oficinas administrativas y servicios sanitarios
Total	4,425.67	

DATOS DE LA EDIFICACIÓN	
Autorizada:	4,425.67 m2
Cambio de Uso	1,555.00 m2
Edificación Total:	4,425.67 M2



IV.- Que de acuerdo al proyecto presentado y al dictamen técnico-urbanístico, éste 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 0.80 (9108.00 m2) ya que el proyecto presenta un coeficiente de 0.30 (3,401.74 m2), con el CUS Coeficiente de Utilización del Suelo máximo permitido de 3.50 (39,847.50 m2) ya que el proyecto presenta un coeficiente de 0.39 (4,425.52 m2), con el Área Libre mínima requerida de 0.20 (2,277 m2), ya que presenta 0.70 (7,983.22 m2) de dicha área, con el Área Jardinada mínima requerida de 0.10 (1,138.50 m2), ya que presenta 0.10 (1,140.00 m2) de área jardinada en el resto del terreno; en cuanto a la normatividad de cajones de estacionamiento, requiere de 1-un cajón por cada 20.00 metros cuadrados de área para restaurante, centro de video juegos y casa de apuestas, 1-un cajón por cada 14.00 metros cuadrados de área de bar y 1-un cajón por cada 60.00 metros cuadrados de área de oficinas, resultando 198-ciento noventa y ocho cajones de estacionamiento los mínimos requeridos, contando con 46-cuarenta y seis cajones de estacionamiento dentro del predio y 312-trescientos doce cajones que resuelve dentro de una porción de terreno con una superficie de 12,000.00 metros cuadrados, de acuerdo al contrato de arrendamiento debidamente ratificado ante el C. Lic. Cesar Lucio Coronado Hinojosa Notario Público No. 70 en fecha 1° de Septiembre de 2008-dos mil ocho mediante acta fuera de protocolo No. 66,706/2008, celebrado con el C. Salvador Villarreal Cantú, para uso de estacionamiento de automóviles, sumando un total de 358-trescientos cincuenta y ocho cajones de estacionamiento; en virtud de lo antes expuesto se aplica lo dispuesto por el numeral 15 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, que a la letra transcribo: "ARTÍCULO 15. A la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, encargada de regular el ordenado crecimiento urbano municipal y la protección del medio Ambiente, le corresponde el despacho de los siguientes asuntos: fracción IV.- Aprobar, modificar o rechazar, conforme a los planes de desarrollo autorizados, los proyectos de construcciones, edificaciones, uso de suelo, cambios de uso de suelo y de edificaciones, cambios de lineamientos y de densidades, obras de urbanización, régimen de propiedad en condominio, así como de: subdivisiones, fusiones, parcelaciones, relotificaciones y fraccionamientos, estructuras para publicidad exterior y anuncios, otorgando, en caso procedente, la licencia municipal respectiva", que faculta a esta Autoridad para llevar a cabo cambios de lineamientos, se considera procedente autorizar el proyecto presentado.

V.-Que de acuerdo a la visita de inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría, de fecha 09-nueve de septiembre de 2009-dos mil nueve, se constató que la construcción existente en el

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

0000004



Nº de Oficio: 842/2009-JJGG/SEDUE
Expediente Nº L-495/2009



R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

predio ya se encuentra funcionando bajo el uso de edificación (ampliación) solicitado y se apega al plano que contiene el proyecto presentado.

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

- El interesado presento copia simple de recibo de pago número 1517397 de fecha 15 de octubre del año en curso, para la realización de un dictamen en materia de protección civil para los giros de restaurante, bar, centro de video juegos y casa de apuestas, para el predio que nos ocupa.

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

1. Siguen vigentes todas y cada una de las obligaciones y lineamientos urbanísticos impuestos en las autorizaciones otorgadas con anterioridad.
2. 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.).
3. Deberá mantener habilitados y en funcionamiento con las dimensiones de 2.70 x 5.00 metros como mínimo los 198-ciento noventa y ocho cajones de estacionamiento, que requiere el proyecto.
4. Deberá asignar como mínimo 10 cajones para discapacitados.
5. Deberá colocar los señalamientos viales necesarios que indique la Dirección de Tránsito Municipal.
6. 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.
7. 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.
8. En caso de colocar anuncio solicitar la licencia correspondiente.
9. 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.
10. 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.
11. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios.
12. 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.
13. 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.
14. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
15. 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.
16. Deben de contar con instalaciones eléctricas de acuerdo a las normas correspondientes.
17. Queda prohibido obstruir parcial o totalmente la vía pública con cualquier objeto u obstáculo, con excepción de los expresamente permitidos por la Autoridad Municipal.

88-1

000005

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



N° de Oficio: 842/2009-JJGG/SEDUE
Expediente N° L-495/2009

R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

18. 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.
19. Deberá cumplir con lo que la Dirección de Protección Civil del Municipio de Monterrey, le indique en materia de su competencia.
20. El proyecto deberá respetar los siguientes alineamientos viales:
 - a. Para la Carretera nacional deberá respetar un ancho total de 64.00 metros cuadrados, 32.00 metros a partir del eje hacia ambos lados.
 - b. Para la calle Del Peñón respetar el paramento de acuerdo a escrituras de la propiedad.
 - c. Para la esquina formada por las calles antes mencionadas, respetar un ochavo mínimo de 3.00 x 3.00 metros.

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

ACUERDA

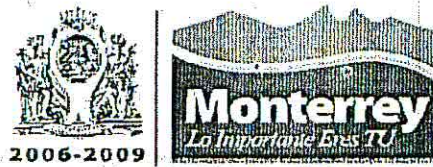
PRIMERO.- Por los motivos y razones anteriormente expuestas y en observancia de las obligaciones y lineamientos dispuestos en el presente acuerdo, se **AUTORIZA la LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) PARA CASA DE APUESTAS EN RESTAURANTE-BAR Y CENTRO DE VIDEO-JUEGOS PREVIAMENTE APROBADOS**, para el predio ubicado en la **CARRETERA NACIONAL KM 271 EN ESTA CIUDAD**, identificado con el número de expediente catastral 51-006-101, el cual cuenta con una superficie de 11,385.00 metros cuadrados, y una construcción total autorizada de 4,425.67 metros cuadrados, de los cuales 1,555.00 metros cuadrados serán destinados al uso de edificación solicitado para casa de apuestas.

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) autorizada, perderá su vigencia si dentro

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



Nº de Oficio: 842/2009-JJGG/SEDUE
Expediente N° L-495/2009

R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

del término de 03-tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezará 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 GARCÍA IBARRA, JULIO CESAR DE LA GARZA TOVAR, ALBERTO NIÑO SEGOVIA, JAVIER GUADALUPE MARTINEZ MARTINEZ, JUAN MANUEL RAMIREZ GARZA, JORGE ARMANDO ALDRETE 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 del Municipio de Monterrey Nuevo León.

EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

ARQ. E ING. JOSÉ DE JESÚS GARZA GALLARDO



SCS/bash

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Arq. Guadalupe Zaragoza siendo las 12 horas del día 12 del mes de Noviembre del 2009

EL C. NOTIFICADOR LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Guadalupe Figon NOMBRE ARQ. MARIA GOF ZAVACA GARCIA
FIRMA Guadalupe Figon FIRMA [Signature]
NO. DE GAFETE [Blank]

000007

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