



Dirección de Control Urbano

00 003

OFICIO No. SEDUE 3361/2010

EXP. ADM. L-467/2010

Página 1 de 5

INSTRUCTIVO

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE LA
EMPRESA DENOMINADA IDEAS DEL NORTE S.A. DE C.V.
AVENIDA REVOLUCION No. 4087
COLONIA CONTRY SAN JUANITO
MONTERREY, 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 indicado al rubro, dictó la siguiente Resolución:

-- En Monterrey, Nuevo León, a los 14-catorce días del mes de diciembre del año 2010-dos mil diez.-----
-VISTO.- El expediente administrativo No. L-467/2010, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 11-once de Noviembre de 2010-dos mil diez, por el C. Angel Marco Castañeda Alavez, como Apoderado legal de la empresa denominada IDEAS DEL NORTE S.A. DE C.V., como Arrendatario del inmueble ubicado en la AVENIDA REVOLUCIÓN No. 4087, COLONIA JARDINES DEL CONTRY, en este municipio, e identificado con el número de expediente catastral 32-112-007; por lo cual compañía copia del Contrato de Arrendamiento de fecha 14 de mayo de 2010, ratificado ante el Licenciado Ricardo E. Vargas Güemes, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 35-treinta y cinco, con ejercicio en este Primer Distrito Registral del Estado; y que fuera celebrado con el C. [REDACTED] como Propietario del inmueble antes citado, quien acompaña copia de la Escritura Pública número 5287-cinco mil doscientos ochenta y siete de fecha 23-veintitrés de diciembre de 1975-mil novecientos setenta y cinco; mediante la cual solicita las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE EDIFICACIÓN (Cambio) y CONSTRUCCIÓN (Demolición Parcial) PARA CLUB SOCIAL Y BILLAR CON RESTAURANTE Y BAR PREVIAMENTE AUTORIZADO**, en el predio antes citado, el cual cuenta con una superficie total de 1307.05 metros cuadrados, y una construcción total autorizada de 775.55 metros cuadrados, y en cuanto a la demolición parcial se demolerán 371.00 metros cuadrados existentes no autorizados; en cuanto al cambio de uso de Edificación se aprobarán 60.00 metros cuadrados para los giros solicitados; vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

ANTECEDENTES

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante oficio No. 759/08/JJGG/SEDUE, dentro del Expediente Administrativo L-424/2008 de fecha 03 de Noviembre del 2008, Autorizó las Licencias de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción (Reg.) para Restaurante y Bar, respecto del inmueble identificado con el número de Expediente Catastral 32-112-007, con una superficie total de terreno de 1,307.05 mt2., con una Construcción de 775.55 mt2.

CONSIDERANDO

00 0157

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 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos, inclusive 11, 137 Fracción I, 226 Fracción I y II, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 245, 281, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295 y 296 de la Ley de de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y

Dirección de Control Urbano

OFICIO No. SEDUE 3361/2010

EXP. ADM. L-467/2010

Página 2 de 5

artículos 12 fracción III y 15 fracción I de Planeación y Administración, inciso D), del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León.

II.- 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, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO GARZA SADA**, en donde la Zona es clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**, donde los usos solicitados para **2.7.3 CLUB SOCIAL Y 2.3.3 BILLAR** se consideran como **PERMITIDOS**. Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el artículo Artículo 137 Fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual establece los siguiente:

Artículo 137.- La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: *Permitidos o Predominantes*: los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje."

III.- Que el proyecto de edificación presentado consta de una construcción total de 775.55 metros cuadrados distribuidos en un nivel, en donde se encuentra el área de Estacionamiento con capacidad para 20-veinte cajones, área de cocina, área de servicio, área de mesas, caja barra, Billar y Club, servicios sanitarios y comedor de empleados.

IV.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2002-2020 vigente de acuerdo a la superficie total de 1307.05 metros cuadrados, de la siguiente manera: un **COS** (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.70 (914.93 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.59 (775.55 metros cuadrados); un **CUS** (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 10.00 (13,070.50 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.40 (509.34 metros cuadrados); Área Libre de 0.30 (392.11 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.41 (501.50 metros cuadrados); y Área Jardinada de 0.15 (196.05 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.18 (232.93 metros cuadrados).

V.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al plan antes citado, para los predios ubicados en el Distrito Urbano Garza Sada, se indica lo siguiente:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		GIRO		SOLUCIONA CON:	
	CANTIDAD	UNIDAD	M2	REQUIERE		
ANTECEDENTE						
Restaurante y Bar	10.00	Mt2		20-veinte cajones	PREDIO	20
Cambio de Uso de Restaurante a Club y Billares.			60.00	(-) 06-seis cajones		
PROYECTO ACTUAL						
BILLAR Y CLUB SOCIAL	10.00	MT2	60.00	(+) 06-seis cajones		
REQUIERE				20-veinte cajones	TOTAL	20

VI.- De acuerdo inspección realizada por personal de inspección adscrito a esta Secretaría con fecha 23 de Noviembre del 2010 se hace constar que, actualmente el inmueble no se encuentra en funciones, y el plano de proyecto se apega a lo existente.

VII.- La Dirección de Protección Civil de Monterrey, mediante oficio No. DPC/1544/10, Expediente No PC/0555/09/12, Tarjeta Folio No. 1199/10, de fecha 09 de Noviembre de 2010, otorga los lineamientos en



Dirección de Control Urbano

OFICIO No. SEDUE 3361/2010

EXP. ADM. L-467/2010

Página 3 de 5

materia de seguridad al proyecto de **Club Social y Billar**, ubicado en la Avenida Revolución, de la col. Jardines del Contry, No observándose alto riesgo en un entorno de 100 metros y Condicionado al cumplimiento y verificación de los lineamientos emitidos en dicho dictamen.

Que de acuerdo a expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaria 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 las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE EDIFICACIÓN (Cambio) y CONSTRUCCION (Demolición Parcial) PARA CLUB SOCIAL Y BILLAR CON RESTAURANTE Y BAR PREVIAMENTE AUTORIZADO**, para el predio ubicado en la AVENIDA REVOLUCIÓN No. 4087, COLONIA JARDINES DEL CONTRY, en este municipio, e identificado con el número de expediente catastral 32-112-007, el cual cuenta con una superficie total de 1307.05 metros cuadrados, y una construcción total autorizada de 775.55 metros cuadrados, y en cuanto a la demolición parcial se demolerán 371.00 metros cuadrados existentes no autorizados; en cuanto al cambio de uso de Edificación se aprobarán 60.00 metros cuadrados para los giros solicitados.

SEGUNDO.- Se le apercibe al propietario, ocupante o interesado que deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

1. Deberá ejecutar la Demolición cumpliendo con lo siguiente:
 - a) La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
 - b) Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los acordonamientos, tapiales, cintas, puntales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios y dar aviso a esta autoridad para su verificación y autorización, debiendo mantenerlos en este estado hasta su finalización.
 - c) Una vez terminada la demolición el propietario y/o responsable de la obra, deberá limpiar el terreno de escombros y/o desperdicios en un término no mayor de 15 - quince días, así como dejar limpias las áreas que hayan afectado con motivo de las mismas, depositándolos en lugar oficial.
2. 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 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
3. Una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente al momento de ingresar la solicitud, se otorga al solicitante un plazo de 01-UN AÑO que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente para realizar las obras de demolición que se le autorizan.
4. Deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:
 - a) Continúan vigentes todas y cada una de las obligaciones impuestas en el oficio No. 759/08/JJGG/SEDUE, dentro del Expediente Administrativo L-424/2008 de fecha 03 de Noviembre del 2008, en lo que no se contraponga en lo que se autoriza.
 - b) 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.).

No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.

00 150



Dirección de Control Urbano

OFICIO No. SEDUE 3361/2010

EXP. ADM. L-467/2010

Página 4 de 5

- d) Deberá de respetar el uso de edificación de CLUB SOCIAL Y BILLAR, que se le autoriza en el predio., con Restaurante y Bar previamente autorizado.
- e) Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
- f) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
- g) Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
- h) Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
- i) Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
- j) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- k) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
- l) Deberá cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.
- m) Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
- n) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- o) En caso de que al momento de la construcción se cuente con mamparas de protección con anuncios publicitarios, se deberá obtener la licencia de anuncios correspondiente.
- p) No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
- q) Deberá instalar contenedores con tapas y con boisas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocaran dentro del establecimiento sin vista a la vía publica y deberán mantenerse permanentemente limpios
- r) Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones (compresores, aspiradores y túneles), no podrán colocarse en colindancia a casas habitación, vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas, siendo los límites de 68 dB (A) de las 8:00 a las 19:00 horas.
- s) Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
- t) No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos, ni en vía pública.
- u) El proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial:
 - a) Por la Avenida Revolución deberá respetar un ancho total de 40.00 metros, 20.00 metros a partir del eje de la Avenida hacia ambos lados.
 - b) En su colindancia con el Río La Silla, deberá respetar el Derecho Federal del Río, el cual deberá ser señalado por la CNA (Comisión Nacional del Agua), así mismo a partir del límite Federal del río La Silla, se prevé hacia dentro del predio una calle lateral de 12.00 metros de ancho.

NOTA.- Previéndose la modificación al tramo de la vía con que colinda el predio en cuestión. (6.150

TERCERO.- Se apercibe al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos o requerimientos arriba citados, esta Autoridad Municipal iniciara el procedimiento administrativo correspondiente de acuerdo a su caso las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

CUARTO.- 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



00 1105

Dirección de Control Urbano

OFICIO No. SEDUE 3361/2010
EXP. ADM. L-467/2010
Página 5 de 5

aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

QUINTO: Las Licencias de Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de 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 expedición; de acuerdo con el artículo 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

SEPTIMO: 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 apereibiramiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, 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.

OCTAVO.- Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría, comisionándose para tal efecto a los C. C. MARIA DE LOS ANGELES NUÑEZ PRADO, y GRISELDA GUADALUPE FIGON GOMEZ.- Así Administrativamente actuando lo firma la C. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.

**"2010, AÑO BICENTENARIO DE LA INDEPENDENCIA Y
CENTENARIO DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA"**

**ING. NORMA IDALIA CONTRERAS MONTES DE OCA
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA**

**ARQ. ROSA NELLY RODRÍGUEZ GARZA
DIRECTORA DE CONTROL URBANO**

NICMO*RNRG**MMM**mynl

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que, entregue, a una persona que dijo llamarse [Redacted] siendo las 17:20 horas del día 20 del mes de Diciembre del 2010

EL C. NOTIFICADOR

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

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE [Redacted]
FIRMA [Redacted]

161