



Nº de Oficio: 827/2008-JJGG/SEDUE  
Expediente Nº L-580/2008

R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY

*Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología*

INSTRUCTIVO

**AL C. EUGENIO RENÉ GARZA MARTÍNEZ Y COPS., PROPIETARIOS; APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE INTEGRADORA ENTRETENIMIENTO DE MÉXICO, S. A. P. I. DE C V., ARRENDATARIO; APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL DE ENTRETENIMIENTO DE MÉXICO, S. A. DE C. V., SUBARRENDATARIO AVE. SAN JERÓNIMO No. 1104 Y 1106-A COL. MIRAVALLE, MONTERREY, NUEVO LEÓN PRESENTE.-**



*La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente administrativo No. L-580/2008 se dictó el siguiente acuerdo.-*

En Monterrey, Nuevo León, a los 27-veintisiete días del mes de noviembre del año 2008-dos mil ocho. --  
----- VISTO para resolver en definitiva el expediente administrativo No. L-580/2008, formado con motivo de la solicitud presentada por el C. David Alberto Salgado Garza, Apoderado de la persona moral denominada ENTRETENIMIENTO DE MÉXICO, S. A. DE C. V., Subarrendatario, lo cual acredita mediante Contrato de Sub-Arrendamiento celebrado en fecha 10-diez de marzo de 2008-dos mil ocho, el cual fuera cotejado por el Licenciado Oscar Toledano Almaguer, Notario Público número 98-noventa y ocho en ejercicio en este Municipio, de lo cual tomo registro bajo el número 20,546 de fecha 24-veinticuatro de septiembre de 2008-dos mil ocho en el Libro de Control de Actas fuera de Protocolo; celebrado con la C. Minerva Treviño González, Apoderada de la persona moral denominada INTEGRADORA DE ENTRETENIMIENTO DE MÉXICO, S. A. PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, Arrendatario, lo cual acredita mediante Contrato de Arrendamiento celebrado en fecha 27-veintisiete de noviembre de 2007-dos mil siete, el cual fuera ratificado ante el Licenciado Enrique J. Kuri Gallardo, Titular de la Notaría Pública número 84-ochenta y cuatro con jurisdicción en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, de lo cual tomo registro bajo el número 46,331 de fecha 13-trece de noviembre de 2008-dos mil ocho en el Libro de Control de Actas de Fuera de Protocolo; así como Convenio Modificatorio a Contrato de Arrendamiento de fecha 07-siete de enero de 2008-dos mil ocho, el cual fuera ratificado ante el Licenciado Enrique J. Kuri Gallardo, Titular de la Notaría Pública número 84-ochenta y cuatro con jurisdicción en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, de lo cual tomo registro bajo el número 46,332 de fecha 13-trece de noviembre de 2008-dos mil ocho en el Libro de Control de Actas de Fuera de Protocolo; ambos celebrados con los C. C. JOSÉ JUAN GARZA MARTÍNEZ Y GUILLERMO DE J. GARZA MARTÍNEZ, ambos en lo personal y como Apoderados Legales de los C. C. EUGENIO RENE, JOSEFINA CATALINA, CELINA, MARÍA ISABEL, ANA LUCÍA Y ROBERTO, todos de apellidos GARZA MARTÍNEZ, contando además con Contrato de Arrendamiento celebrado en fecha 04-cuatro de junio de 2007-dos mil siete, el cual fuera ratificado ante el Licenciado Patricio Enrique Chapa González, Titular de la Notaría Pública número 46-cuarenta y seis con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, de lo cual tomo registro bajo el número 6,395 de fecha 21-veintiuno de junio de 2007-dos mil siete en el Libro de Control de Actas de Fuera de Protocolo; así como Convenio Modificatorio a Contrato de Arrendamiento de fecha 07-siete de enero de 2008-dos mil ocho, el cual fuera ratificado ante el Licenciado Enrique J. Kuri Gallardo, Titular de la Notaría Pública número 84-ochenta y cuatro con jurisdicción en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, de lo cual tomo registro bajo el número 46,169 de fecha 08-ocho de septiembre de 2008-dos mil ocho en el Libro de Control de Actas de Fuera de Protocolo; ambos celebrados con los C. C. GUILLERMO DE J., EUGENIO RENE, MARÍA ISABEL Y CELINA, todos de apellidos GARZA MARTÍNEZ; PROPIETARIOS del predio ubicado en la AV. SAN JERÓNIMO No. 1104 y 1106-A, EN LA COLONIA MIRAVALLE DE ESTA CIUDAD, identificado con el número de expediente catastral 22-089-063;

*[Handwritten signature]*

000002

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





R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY



*Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología*

cuya propiedad se acredita con la Escritura No. 14,992 de fecha 09-nueve de enero de 1992-mil novecientos noventa y dos, pasada ante la fe del Licenciado Raúl Pedraza Díaz, Titular de la Notaría Pública No. 02-dos con ejercicio en éste Municipio, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 6667, volumen 224, libro 167, sección I Propiedad, en fecha 31-treinta y uno de Agosto de 1992-mil novecientos noventa y dos; presentó la solicitud para: **LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE EDIFICACIÓN (CAMBIO) PARA CASA DE APUESTAS, EN EDIFICIO AUTORIZADO PARA RESTAURANTE Y VIDEO-JUEGOS**, respecto del inmueble antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 19,476.00 metros cuadrados, con una construcción total autorizada de 2,593.68 metros cuadrados, **de los cuales únicamente 1,273.44 metros cuadrados son por autorizar para el cambio de uso de edificación solicitado.**

**ANTECEDENTES**

I.- Que los interesados presentaron copia simple de los siguientes antecedentes de autorización con que cuenta el predio que nos ocupa:

- Plano de demolición, de fecha 09 de Julio de 1999, con firma del Director de permisos de construcción, a través del cual se aprueba la demolición de 2,620.00 metros cuadrados.
- Plano de Regularización para Jardín de Niños, de fecha 15 de Julio de 1999, con sellos y firmas del Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, a través del cual se regulariza la construcción de 186.94 metros cuadrados para Uso de Jardín de Niños, resultando un total de construcción de 1,429.62 metros cuadrados.
- Instructivo, dictado en fecha 18 de Junio de 1999, bajo el expediente Administrativo L-177/99, a través del cual se autoriza la ampliación de Uso de Edificación para Restaurante-Bar y la Regularización de Uso de Edificación de Jardín de Niños, restaurante y Salón de Fiestas Infantiles; con 2,037.62 metros cuadrados de construcción total, Expediente Catastral 22-089-063.
- Instructivo dictado en fecha 02 de Abril de 2004, Expediente Administrativo L-177/2004, a través del cual se autoriza la Regularizaron de la construcción y el Cambio de Uso de Edificación de una construcción autorizada como Salón de Eventos Sociales a Restaurante y Video-Juegos, respecto del inmueble identificado con el Expediente Catastral 22-089-063, con superficie de 19,476.00 metros cuadrados y 2,593.68 metros cuadrados de construcción total.

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;

**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 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

308903





R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY

*Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología*

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 Poniente, Distrito Urbano San Jerónimo**, en la cual el uso de suelo solicitado para **2.3 Comercio y Servicios Escala Delegacional, 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 que lo solicitado consiste primordialmente en el cambio de uso de edificación para casa de apuestas para 1,273.44 metros cuadrados, esto sin ampliar los metros cuadrados de construcción ni modificar su estructura original, solamente se adecuarán a la construcción ya existente.

	Por aprobar cambio de Uso de Edificación	comentarios
Planta baja	1,209.50	Área de juegos, cuarto técnico, limpieza, oficinas, área de conteo, servicios sanitarios, cajas, cocina, vestíbulo
Planta alta	63.94	Oficinas, archivo
total	1,273.44	

IV.- Que en el presente caso, se trata únicamente del Cambio de Uso de Edificación y 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 0.70 (13,633.20 m2) ya que el proyecto presenta un coeficiente de 0.13 (2,529.74 m2), con el CUS Coeficiente de Utilización del Suelo máximo permitido de 10.00 (194,760.00 m2) ya que el proyecto presenta un coeficiente de 0.13 (2,593.68 m2), con el Área Libre mínima requerida de 0.30 (5,842.80 m2), ya que presenta 0.87 (16,946.26 m2) de dicha área, con el Área Jardinada mínima requerida de 0.15 (2,921.40 m2), ya que presenta 0.15 (2,922.00 m2) de área jardinada en el resto del terreno; cumpliendo también con la normatividad de cajones de estacionamiento, ya que requiere de acuerdo al antecedente de autorización en total 288-doscientos ochenta y ocho cajones de estacionamiento y por el cambio de uso de edificación solicitado no se incrementa la cantidad de cajones requeridos, presentando 288-doscientos ochenta y ocho cajones de estacionamiento dentro del predio en cuestión.

000004

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





R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY

*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 05-cinco de noviembre de 2007-dos mil siete, se constató que la construcción existente se encuentra funcionando bajo el uso solicitado.

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

- La Dirección de Protección Civil de Monterrey, mediante oficio No. DPC/1699/08, Expediente No PC/0805/06/09, Tarjeta Folio No. 1061/08, de fecha 10 de Noviembre de 2008, otorga el Visto Bueno al proyecto de cambio de giro comercial a Casa de Apuestas, en una zona 100% Comercial; No observándose Alto Riesgo en un entorno de 500 metros y Condicionado al cumplimiento y verificación de los lineamientos emitidos para su funcionamiento.

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:

- 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.).
- Quedan vigente todas y cada una de las obligaciones señaladas en los antecedentes de autorización, de fechas 18-dieciocho de junio de 1999-mil novecientos noventa y nueve y 02-dos de abril de 2004-dos mil cuatro, expedientes administrativos L-177/99 y L-177/2004 respectivamente.
- Deberá mantener habilitados y en funcionamiento con las dimensiones de 2.70 x 5.00 metros como mínimo los 288-doscientos ochenta y ocho cajones de estacionamiento, que requiere el proyecto.
- Deberá asignar como mínimo 10 cajones para discapacitados.
- Deberá colocar los señalamientos viales necesarios que indique la Dirección de Tránsito Municipal.
- 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.
- En caso de colocar anuncio solicitar la licencia correspondiente.
- 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.**
- Los equipos de climas o maquinaria que provoquen 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.
- Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios.
- 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.
- 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.
- Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
- 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.
- Deben de contar con instalaciones eléctricas de acuerdo a las normas correspondientes.

000005





R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY



*Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología*

- p) Queda prohibido obstruir parcial o totalmente la vía pública con cualquier objeto u obstáculo, con excepción de los expresamente permitidos por la Autoridad Municipal.
- q) 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.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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 (CAMBIO) PARA CASA DE APUESTAS, EN EDIFICIO AUTORIZADO PARA RESTAURANTE Y VIDEO-JUEGOS,** respecto del inmueble ubicado en la **AV. SAN JERÓNMO No. 1104 y 1106-A, EN LA COLONIA MIRAVALLE DE ESTA CIUDAD,** identificado con el número de expediente catastral **22-089-063,** el cual cuenta con una superficie de 19,476.00 metros cuadrados, con una construcción total autorizada de 2,593.68 metros cuadrados, **de los cuales únicamente 1,273.44 metros cuadrados son por autorizar para el cambio de uso de edificación solicitado.**

**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 (cambio) autorizada, perderá su vigencia si dentro 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.

000006

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





R. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología



2006-2009

**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, PILAR ALBERTO PALOMARES FLORES, MARIA DE LOS ANGELES NUÑEZ PRADO, JAVIER ALEJANDRO RODRÍGUEZ LAZCANO 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

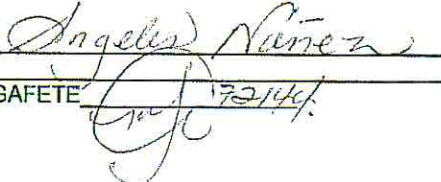
  
ARQ. E ING. JOSÉ DE JESÚS GARZA GALLARDO

bash

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse David Alberto Salgado Garza siendo las 2:01 horas del día 1 del mes de Diciembre del 2008

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA QUE SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Angelina Nuñez  
FIRMA   
NO. DE GAFETE 72144

NOMBRE DAVID ALBERTO SALGADO GARZA  
FIRMA 

000007