



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

No. de Oficio: SEDUE 6499/2018
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000308-17

ACUERDO

--- En Monterrey, Nuevo León, a los 15-quinze días del mes de Marzo del año 2018-dos mil dieciocho.-----
--- **OVISTO.**- El expediente administrativo No. **L-000308-17**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 25-veinticinco de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, por el **C. ROBERTO ELIAS HERNANDEZ**, en su carácter de Representante Legal de la Sociedad denominada "**DAS BIERHAUS DE MEXICO**", **S.A. DE C.V.**, quien acredita su personalidad mediante Escritura Publica Numero 8,956- ocho mil novecientos cincuenta y seis, de fecha 05-cinco días del mes Junio del año 2,000-dos mil, pasada ante la fe del Licenciado Jesus Salazar Venegas, Notario Público Titular de la Notaria Pública Numero 63-sesenta y tres con ejercicio en el Municipio de Monterrey Nuevo León; y la existencia legal de dicha sociedad mediante Escritura Publica Numero 7,851- siete mil ochocientos cincuenta y uno, de fecha 02-dos días del mes de Marzo del año 1998-mil novecientos noventa y ocho, pasada ante la fe del Licenciado Jesus Salazar Venegas, Notario Público Titular de la Notaria Pública Numero 63-sesenta y tres con ejercicio en el Municipio de Monterrey Nuevo León; propietaria del inmueble ubicado en la **CALLE ESCOBEDO SUR N° 588, ZONA CENTRO DE MONTERREY NUEVO LEÓN**, e identificado con el número de expediente catastral **70) 01-219-025**; acreditándolo mediante Escritura Pública Número 32,111-treinta y dos mil ciento once de fecha 28-veintiocho días del mes de Septiembre del año de 1987-mil novecientos ochenta y siete, pasada ante la fe del Licenciado Rafael Muñoz Hernandez, Notario Suplente de la Notaría Pública Número 43-cuarenta y tres con ejercicio en el Municipio de Monterrey Nuevo León; solicitud con la que pretende obtener la autorización de las **LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION PARA 02-DOS RESTAURANTES**, respecto del inmueble antes citado, el cual se conforma de una superficie de 308.47 metros cuadrados y una construcción de 268.30 metros cuadrados por regularizar.

Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente 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 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV, incluyendo último y penúltimo párrafos, 11, 137 fracción I, 191 fracciones V y X, 226 Fracción I y II, 227 Fracción III y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282 Fracción II, 283-Fracciones I a VI, 284, 285, 286, 287 Fracción V, 288 Fracciones I a VI, 291, 293 Fracciones I a V, 294 Fracciones I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso a), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.4, 15 fracción I, 16, 36, 39 segundo párrafo, 46, 47, 49, 50, 52, 53, 139, 156, 157, 157, 158, 159, 162 fracciones I a XV, 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción V, 5 fracción I a XVI, 8, 9, 13, 14, 15, 17, 18 fracción IX, 30, 42, 94, 95, 96, 106, 125 y 152, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; y artículos 16 fracción X, 93, 94, Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI Y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

II.- Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 8-ocho de Julio del 2014-dos mil catorce, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quinze de Agosto de 2014-dos mil catorce, 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 CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, en una Zona Clasificada como **SC-SERVICIOS Y COMERCIO**, donde el uso solicitado para 3.4.5



RESTAURANTES se consideran como **PERMITIDOS**, resultando por lo tanto informar que de conformidad con lo establecido en el artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente: "Artículo 137.- Las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciados en los artículos anteriores de acuerdo con las siguientes categorías: I.- **PERMITIDOS O PREDOMINANTES:** Los que en una zona determinada son 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 aquél uso o destino de mayor porcentaje."...

III.-De acuerdo a Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 15- quince de septiembre del 2017-dos mil diecisiete, se pudo constatar que está abandonado el lugar.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 268.30 metros cuadrados, distribuidos conforme al siguiente desglose de áreas:

	M2 por Regularizar	M2 totales	Desglose de áreas
Planta baja	268.30	268.30	02-dos restaurantes(acceso, terraza, área de comensales, barra, baños, cocina, área para ordenar, bodega, oficina), en cuanto al estacionamiento presenta una opción para 04-cajones
Total	268.30	268.30	

V.- Que de acuerdo al cuadro número 21 del apartado de Densidades y lineamientos urbanísticos, contenido en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, se indica que la Zona de Servicios y Comercio, está Libre de Lineamientos, por lo que, tomando en cuenta lo indicado en el presente considerando, y que el inmueble que nos ocupa se encuentra en la citada zona, no le es exigible cumplir con lineamientos urbanísticos.

VI.- 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 Centro, para el giro de Restaurante requiere 01-un cajón por cada 15 metros cuadrados de unidad básica de servicio, por lo cual analizado el proyecto, de un área de servicio de 47.85 metros cuadrados, resultan 03-tres cajones requeridos; ahora bien, tomando en cuenta lo establecido en el Artículo 50 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual establece lo siguiente: "En las regularizaciones de construcción y uso de edificación, cuando no se pueda cumplir con la totalidad del requerimiento de cajones de estacionamiento al interior de la edificación, se deberá cumplir con un mínimo de 50-cincuenta por ciento del requerimiento y el restante, en otros predios. **Para el Centro Metropolitano, se podrá cumplir con el 100-cien por ciento del requerimiento de cajones en otros predios; en ambos casi debiendo concurrir las siguientes condicionantes: II. Que no sea necesario un cruce peatonal con vialidades principales o de mayor jerarquía, IV. En caso de no ser propietario del inmueble, presentar contrato de arrendamiento notariado del predio en donde pretenda solucionar el requerimiento de cajones de estacionamiento, con una vigencia mínima de 3-tres años, el cual deberá mantenerse vigente durante el tiempo que opere la edificación que originó el requerimiento de estacionamiento, en las actividades propias del uso otorgado;** por lo que el proyecto presentado soluciona dicha normatividad con 04-cuatro cajones de estacionamiento, en el lote ubicado en la Calle Escobedo 519 Sur, Zona Centro, lo cual acredita mediante contrato de arrendamiento de fecha 14-catorce de julio del 2017-dos mil diecisiete, certificado ante la fe del Licenciado Oscar Elizondo Alonso, Titular de la Notaría Pública Número 25-veinticinco, con ejercicio en este Primer Distrito Notarial en el Estado, tomándose razón del mismo dentro del Acta Fuera de Protocolo bajo el número 025/105244/17, de fecha 30-treinta de Agosto del 2017-dos mil diecisiete; el cual fuera celebrado entre el C. Alejandro Garza Cruz representante legal de la sociedad denominada HCP DE MEXICO, S.A. de .C.V., como arrendador y la C. Silvia Fainsod Mann como arrendataria.

VII.- El solicitante acompaña escrito emitido por el **Instituto Nacional de Antropología e Historia** CONACULTA-INAH con número de oficio 401.6C.2/356/2017, de fecha 21-veintiuno de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual informó lo siguiente:



que el inmueble ubicado en la calle Escobedo 588 Sur, Zona Centro, Monterrey N.L., identificado con el número de expediente catastral 01-219-025, No se encuentra declarado como Monumento Histórico y tampoco es colindante de alguno de estos, tal como lo establecen los artículos 35,36 FRACCIÓN I Y 37 DE LA Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos.

VIII.- La Dirección de Ecología, adscrita a esta Secretaría, mediante oficio número 3276/2017, dentro del dictamen LTA-000379/2017, de fecha 30-treinta de agosto del 2017-dos mil diecisiete, emite los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades en la operación del establecimiento, sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución.

IX.- De lo anterior, y con base en el artículo 97 fracción VIII del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, N.L., la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en Materia de Vialidad, mediante oficio número DPTDU/V/531/2017, de fecha 29-veintinueve de Septiembre del 2017-dos mil diecisiete, el cual se realizó, conforme a la información y plano presentado por el solicitante, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con las recomendaciones indicadas en el mismo.

X.- El solicitante acompaña Alineamiento Vial de fecha 09 - nueve de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, emitida por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto al inmueble ubicado en la calle Escobedo N° 588 Sur, en el Centro de Monterrey Nuevo León, e identificado con el número de expediente catastral 01-219-025, en el cual señala que en los estudios de vialidad **No** se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio (en la forma en que se indica), por lo que deberá respetar lo siguiente: a) para la calle Escobedo deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

XI.- El solicitante acompaña Reporte de Evaluación Estructural (Revisión Estructural), de fecha 13-trece de Septiembre del 2017-dos mil diecisiete, elaborado por el Ingeniero Victor Molina Lopez, con número de cédula profesional 2710983, respecto al inmueble que nos ocupa, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 125, requisito 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.

XII.- En materia de Protección Civil, deberá de respetar lo indicado en el Oficio No. SAY-PCM/D/2283/2017, Tarjeta Folio No. 0982/17, Expediente No. PC/741/15/18, de fecha 21-veintiuno de Agosto del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Protección Civil Municipal, en el establecimiento que nos ocupa; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Que de acuerdo a expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZAN las LICENCIAS MUNICIPALES DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCION (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION PARA 02-DOS RESTAURANTES**, para el inmueble ubicado en la **CALLE ESCOBEDO SUR No. 588, ZONA CENTRO DE MONTERREY**, de esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral 70) 01-219-025, el cual se conforma de una superficie de 308.47 metros cuadrados y una construcción total de 268.30 metros cuadrados por regularizar.

[Handwritten signature]



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.- Así Administrativamente actuando lo firman el C. Secretario y C. Director de Control Urbano De la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.-----



LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO
SCS / AEDC / gtm