



No. de Oficio: SEDUE 7327/2017  
ASUNTO: Expediente Administrativo L-000210-17

### ACUERDO

---En Monterrey, Nuevo León, a los 08-ocho días del mes de Diciembre del año 2017-dos mil diecisiete.-----  
--**VISTO.**- El expediente administrativo No. **L-000210-17**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 20-veinte de Junio del año 2017-dos mil diecisiete, por los **C.C. ROSALINDA MAYSEN GIACOMAN, HOMAR JUAN JOSE MAYSEN GIACOMAN Y GRISELDA DEL SOCORRO MAYSEN GIACOMAN**, en su carácter de Propietarios del predio ubicado en la calle **GUILLERMO PRIETO No. 938, CENTRO DE MONTERREY**, de esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **05-072-015**, acreditando la propiedad mediante el Acta Numero 7,987-siete mil novecientos ochenta y siete, de fecha 30-treinta de Junio de 1980-mil novecientos ochenta, pasada ante la fe del licenciado Agustín Basave Fernández Del Valle, Titular de la Notaría Pública número 22-veintidos, con ejercicio en esta Municipalidad; solicitud mediante la cual pretenden obtener las **LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACION PARA RESTAURANTE Y CASA HABITACION UNIFAMILIAR**, en el predio antes citado, el cual cuenta con una superficie de 227.23 metros cuadrados, con una construcción de 162.38 metros cuadrados que se regularizan.

### 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 último y penúltimo párrafos, inclusive 11, 137 fracción I, 191 fracciones IV y X, 226 Fracción I y II, 227 Fracción III y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 4 inciso g), 12 fracción I y III, 13, 14 fracciones I y III puntos 1.1 y 3.9, 15 fracción I, 16, 32, 51, 78, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 162 fracciones I a XV, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I y II, 14 fracciones I y II, 15 fracciones I y II, 16 fracciones I a III, 17, 18 fracción IX, 20, 23, 25, 94, 125, 126 y 152, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, Artículo 86, 89, 90, 91, 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X, 93, 94, Fracciones V, VIII, IX, XXXVIII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey.

**II.-** De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103, con fecha 15 de Agosto de 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, donde los predios en cuestión se encuentran ubicados en una zona clasificada como **ZVP-ZONA DE VALOR PATRIMONIAL**, donde los usos solicitados para **3.9.4 RESTAURANTES Y 1.1.1 UNIFAMILIAR**, se consideran como **PERMITIDOS**; resultando por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala 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 aquel uso o destino de mayor porcentaje.

**III.-** De acuerdo a **inspección ocular** realizada por personal de inspección adscrito a esta Secretaria con fecha 31 de Julio del 2017 se hace constar que al momento de la visita se le da uso de casa habitación, la construcción concuerda con el plano, no existen actualmente los espacios del restaurante (área de comensales), no existen cajones de estacionamiento.



IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 162.38 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

	POR REGULARIZAR	TOTAL	COMENTARIOS
PLANTA BAJA	162.38 m2	162.38 m2	Acceso, área de comensales, cocina, área de comensales exterior, sala, comedor, baños, lavandería, recámara y patio.
Total	162.38 m2	162.38 m2	RESTAURANTE Y CASA HABITACION UNIFAMILIAR

V.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, de acuerdo al Artículo 32 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo, que a su letra dice **“Para la zona del Barrio Antiguo, decretado como Centro Histórico, se permitirá los usos del suelo indicados para la zona de Valor Patrimonial y la densidad señaladas en el Plan y en este Reglamento. En esta zona no serán aplicables el CUS Y COS y la Altura de las edificaciones quedará sujeta a lo dispuesto por la normatividad aplicable procurando que el lenguaje arquitectónico utilizando armonice con el entorno. Lo anterior con independencia de las disposiciones legales de carácter general que sean aplicables.”**, 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. Así mismo señala en su Artículo 78, Capítulo Único, Patrimonio Cultural Público, lo siguiente: **“Las edificaciones catalogadas como inmuebles de valor histórico o artístico que conserven características dignas a preservar según opinión o visto bueno de la dependencia competente, podrán ser eximidas de cumplir con los lineamientos urbanísticos y cajones de estacionamiento que correspondan a zona en donde se ubiquen, según lo dispuesto por el Plan y el presente Reglamento. Para cualquier intervención en estas edificaciones se deberá contar con la opinión favorable de la autoridad competente”**; Así mismo de acuerdo a lo indicado en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, N.L., en el apartado de Normas Para Estacionamiento CAPITULO III, Artículo 51, En los siguientes inmuebles no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento Fracción III, establece que en **Los inmuebles ubicados en el Barrio Antiguo; en los inmuebles decretados o catalogados como de valor histórico o artístico y en los inmuebles ubicados en el Centro Metropolitano que presenten características dignas a conservar, de conformidad con dictamen que al efecto emita el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda. Lo anterior debido al valor cultural de dichas edificaciones o inmuebles.**; por lo que de acuerdo a lo señalado en estos artículos y a lo señalado en el oficio N° 401.6C.2/156/2017, de fecha 25 de Abril del 2017, emitido por el Centro INAH Nuevo León, el proyecto queda eximido de cumplir con los cajones de estacionamiento, en las notas del artículo 36, señala, que en el Barrio Antiguo y Santa Lucía, se deberán aplicar además de lo dispuesto por el Plan y este Reglamento, lo que establezcan los decretos de protección y reglamentos correspondientes; por lo cual el Reglamento del Barrio Antiguo de Monterrey, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, en fecha 15-quince de Septiembre de 1993-mil novecientos noventa y tres, en el artículo 25 fracción II, señala lo siguiente: **“ARTICULO 25.- Salvo autorización expresa de la Junta de Protección y Conservación, queda prohibido:...II.- Construir Edificios de más de dos niveles...”**; por lo cual el proyecto presentado cuenta con una construcción desplantada de 01-un nivel, por lo cual cumple con lo señalado en dicho Reglamento.

VI.- El interesado acompaña Dictamen con oficio número, **No. SAY-PCM/D/0524/2017, Tarjeta Folio No. 0258/17, Expediente No. PC/547/15/18**, de fecha 09-nueve de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, mediante el cual señala los lineamientos en materia de seguridad para el proyecto de **Restaurante y Casa Habitación Unifamiliar**, respecto del inmueble ubicado en la calle Guillermo Prieto No. 938, Zona Centro, e identificado con el número de expediente catastral **05-072-015**; **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, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.**

VII.- La Dirección de Ecología, mediante oficio **No. 2517/2017** dentro del Dictamen **LTA-000256/2017**, de fecha 03-tres de Julio del 2017-dos mil diecisiete, mediante el cual señala los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

VIII.- El interesado acompaña **Dictamen Estructural**, Revisión Estructural para la Edificación donde se pretende darle el Uso de Restaurante, de fecha 17-dieciséis de Enero del 2017-dos mil diecisiete, elaborado por el Ing. Juan Carlos Castellanos B., con Cedula



Profesional No. 1183585, como conclusión el predio en cuanto a cimentación, los muros, los techos se encuentra en buen estado y no presenta ningún riesgo, para el predio ubicado en la calle Guillermo Prieto No. 938, Zona Centro, en el municipio de Monterrey, Nuevo León.

**IX.-** En fecha 09-nueve de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, se emite alineamiento vial, por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, en el cual indica lo siguiente respecto los predios ubicados en la calle Guillermo Prieto No. 938, Zona Centro e identificado con el número de Expediente Catastral (70) 05-072-015, en la cual señala que en los estudios de vialidad si se prevé la modificación para la Avenida Constitución deberá respetar un ancho total de 50.00 metros, una franja aproximada de 10.00 metros de anchos medidos del límite de propiedad hacia el interior del predio y para la calle Guillermo Prieto se deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

Que, de acuerdo a lo 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 DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACION PARA RESTAURANTE Y CASA HABITACION UNIFAMILIAR**, en el predio ubicado en la calle **GUILLERMO PRIETO No. 938, CENTRO DE MONTERREY**, de esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **05-072-015**, el cual cuenta con una superficie de 227.23 metros cuadrados, con una construcción de 162.38 metros cuadrados que se regularizan.

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

**A) En cuando a la Edificación deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:**

1. 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.).
2. 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.
3. Deberá de respetar el uso de edificación para **Restaurante y Casa Habitación Unifamiliar** en el predio en cuestión.
4. 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), quedando totalmente obligado a mantener en función los cajones de estacionamiento que indica el proyecto, en caso contrario quedará sin efectos la presente autorización.
5. 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.
6. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
7. **Deberá contar con la autorización de los anuncios para la prevención del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
8. 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.
9. **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.**

10. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

**B) Deberá cumplir con los lineamientos en materia de Protección Civil del Municipio de Monterrey mediante Oficio No. SAY-PCM/D/0524/2017, Tarjeta Folio No. 0258/17, Expediente No. PC/547/15/18, de fecha 09-nueve de Marzo del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección Municipal de Protección Civil de Monterrey, mediante el cual señala los lineamientos en materia de seguridad para el proyecto de Restaurante y Casa Habitación Unifamiliar, respecto del inmueble ubicado en la calle Guillermo Prieto No. 938, Zona Centro, e identificado con el número de expediente catastral 05-072-015; 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, luego entonces será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, y en su caso, actúe en consecuencia.**

**C) En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el Oficio No. 2517/2017 dentro del expediente LTA-000256/2017 de fecha 03-tres de Julio del 2017-dos mil diecisiete, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

**Generales**

1. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
2. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

**Aspecto Ambiental**

**Ruido y/o Vibraciones**

3. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
4. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia con casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas de 68 dB (A) de 08:00 a 20:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
5. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, 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.
6. 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.

**Contaminación del Suelo**

7. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
8. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
9. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural.
10. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
11. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

**Emisiones al Aire**

12. El área de cocina deberá incluir campana, extractor y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora

de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

13. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

#### Contaminación del Agua

14. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.

15. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.

16. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

17. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

#### Manejo de Residuos Sólidos

18. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.

19. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.

20. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.

21. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.

22. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

#### Reforestación

23. De acuerdo al plano presentado el proyecto no contempla área jardinada ni cajones de estacionamiento, por lo que no requiere del arbolado en estas áreas.

#### Imagen Urbana

24. En caso de contar con permiso del anuncio panorámico doble tubular tipo "c" ubicado en el estacionamiento y de los anuncios adosados tipo "b", deberá presentar copia del refrendo 2017, de lo contrario, deberá regularizarlos ante esta dependencia.

25. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

**TERCERO:** Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos o requerimientos referentes y competentes de esta Autoridad Municipal se procederá a la aplicación de 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 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 Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de 03-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; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 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:** Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción IV 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. - Así Administrativamente actuando lo firma el C. C Secretario y Director de Control Urbano de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.



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

**LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ**  
**C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO**

SCS / AEDC / sefv