



No. de Oficio: SEDUE 16352/2021  
**Expediente Administrativo L-000015-21**

**INSTRUCTIVO**

**AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE  
SUPERMERCADOS INTERNACIONALES  
HEB SA DE CV CON DOMICILIO EN DISTRITO B,  
No. 102, COLONIA LEONES, MONTERREY, N.L.  
PRESENTE.-**

*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 02-dos días del mes de Junio del 2021-dos mil veintiuno. -----  
**VISTO.-** El expediente administrativo No. **L-000015-21**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 27-veintisiete de enero del año 2021-dos mil veintiuno, por la C. ANA KARINA CUEVA VILLARREAL, representante legal de **SUPERMERCADOS INTERNACIONALES HEB SA DE CV**, quien es arrendatario del inmueble ubicado en **AVENIDA SOLIDARIDAD, N.5151, COLONIA VALLE DEL TOPOCHICO, en esta Ciudad**, identificado con el número de expediente catastral **(70) 46-057-001**, quien acredita la propiedad mediante documentos anexados al presente expediente, solicitud mediante la cual pretende obtener las **LICENCIAS DE USO SUELO, REGULARIZACION DE CONSTRUCCION Y USO DE EDIFICACION PARA RESTAURANTE EN TIENDA DE AUTOSERVICIO PREVIAMENTE AUTORIZADA**, respecto al inmueble antes citado, el cual tiene una superficie de 12,247.81 metros cuadrados, con una construcción autorizada de 5,569.00 metros cuadrados y 412.00 metros cuadrados por regularizar.

**ANTECEDENTE**

Mediante número de Oficio 345/H-0:1/99, Expediente 20/99, de fecha 04-cuatro de Marzo de 1999-mil novecientos noventa y nueve, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, aprobó el Uso de Suelo y los Aspectos Urbanísticos del Proyecto de Edificación para Comercio y Oficinas, en un predio con superficie total de: 12,247.81 m2 y un área de edificación de: 3,415.80 m2; identificado con el número de Expediente Catastral 46-057-001, ubicado en la Av. Ricardo Gómez, calle Gardenia y Av. Palacio de Justicia, en el Fraccionamiento Valle del Topo Chico, en esta Ciudad.

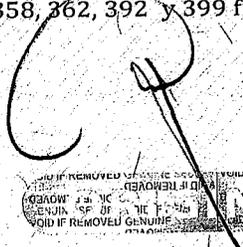
Mediante número de Expediente L-613/99, de fecha 03-tres de Agosto de 1999-mil novecientos noventa y nueve, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, aprobó la Regularización de Ampliación de Uso de Edificación para Tienda de Autoservicio, en un predio con superficie total de: 12,247.81 m2, con 4,925.87 m2 de construcción total; identificado con el número de Expediente Catastral 46-057-001, ubicado en la Av. Ricardo Gómez, calle Gardenia y Av. Palacio de Justicia, en el Fraccionamiento Valle del Topo Chico, en esta Ciudad.

Anexa plano relativo al No. de expediente 004562 autorizado por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, para la ampliación de 643.20 metros cuadrados dentro del expediente catastral 46-057-001.

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 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 148 fracción I, 202 fracciones V y X, 235 fracción II, 237 fracciones I a XIV, 260, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 323, 325, 326, 327, 356, 357, 358, 362, 392 y 399 fracciones I, II, VI y X, 402 y lo dispuesto por los Transitorios Quinto y Octavo de la



Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso c), 11, 12 fracción III, 13, 14 fracción III punto 3.4, 15 fracción I, 16, 19, 36, 39, 46, 47, 49, 50, 52, 53, 64, 125, 139, 156, 157, 158, 159, 160, 160 BIS, 162 fracciones I a XV y 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 3 fracción V, 4 fracciones II y IV, 5 fracciones I a XVI, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18 fracción IX, 26, 30, 42, 94, 106, 125 Y 152 del Reglamento para las Construcciones en el 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 Fracciones X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

II.- De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, 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 NORTE, DISTRITO URBANO SAN BERNABE**, en una zona indicada como **CMÍ-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO** en el cual el uso solicitado para **3.4.5 RESTAURANTE** es considerado como **PERMITIDO**.

III.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría en fecha 08-ocho de Marzo del 2021-dos mil veintiuno, se observó al momento de la inspección que a la propiedad se le da uso de Tienda de Autoservicio y Restaurante. Si corresponde al plano presentado, si cuenta con cajones de estacionamiento.

IV.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 5,981.00 metros cuadrados, distribuidos conforme al plano presentado por el solicitante.

V.- Conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y al artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el predio en cuestión cumple con los lineamientos urbanísticos de la siguiente manera:

SUPERFICIE A DICTAMINAR:		12,247.81 METROS CUADRADOS			
Lineamientos	NORMA		PROYECTO		OPINION
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S (Coeficiente de Ocupación de Suelo)	0.75	9,185.86	0.385	4,707.19	Si cumple
C. U. S (Coeficiente de Utilización de Suelo)	3.50	42,867.335	0.48	5,981.00	Si cumple
AREA LIBRE	0.25	3,061.95	0.615	7,540.62	Si cumple
AREA JARDINADA	0.15	1,837.17	0.15	1,837.17	Si cumple
No. de Niveles Máximo	10 niveles		03-tres niveles		Si cumple
Altura máxima de cada Nivel	4.00 metros		3.50 metros		Si cumple

VI.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la demanda requerida conforme al Plan antes citado, que señala para los predios ubicados en el Distrito Urbano San Bernabe, de la siguiente manera:

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON: 166-CIENTO SESENTA Y SEIS CAJONES	OPINIÓN: SI CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	M2	REQUIERE		
Tienda de Autoservicios y Sub ancla	Presenta antecedente con 152- ciento cincuenta y dos cajones aprobados en la L-613/99					
Restaurante	15	M2	60	4-Cajones		
REQUIERE UN TOTAL	166- CAJONES					

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica de Servicio efectiva de la actividad solicitada, por lo que en esa tesitura, se informa al solicitante que **solamente deberá dar uso de edificación a las áreas que fueran tomadas en cuenta como tal (UBS), ya que en caso dar uso de edificación a las que no se consideraron, modificara dichas áreas y como consecuencia aumentara el requerimiento de cajones, alterándose el proyecto autorizado, lo cual traerá como resultado la aplicación de las medidas y/o sanciones correspondientes, por no respetar este último.**

VII.- Objan anexados en autos los siguientes documentos y dictámenes externos:



- La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio Numero DPCE-SAP-J/R-251/2021, de fecha 11-once de Mayo del 2021- dos mil veintiuno, emite medidas de prevención de Riesgo y de Seguridad como "Acción Preventiva" para la "Gestión de Riesgos" en materia de Protección Civil para el proyecto de construcción a ubicarse en calle Av. Solidaridad No. 5151, en la Colonia Valle del Topo Chico, Expediente Catastral 46-057-001, en Monterrey, N. L.; 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.
- El solicitante presenta Constancia de Seguridad Estructural para la Regularización, de fecha 28-veintiocho de Enero del 2021-dos mil veintiuno, elaborado por el Ing. Guillermo Gómez de la Rosa, con número de cédula profesional 1985461, por medio de la cual se responsabilizan de este reporte estructural cimentación, columnas, muros, vigas, firmes y losas de concreto, para el Restaurante del predio ubicado en la Solidaridad No. 5151, Colonia Valle del Topo Chico, de esta Ciudad.

**VIII.-** De igual forma se encuentran anexados los documentos y dictámenes internos que enseguida se describen:  
Por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría:

- Alineamientos Vial en fecha 03-tres de Febrero del 2021-dos mil veintiuno, respecto a el predio ubicado en la Av. Aztlán, Colonia Valle del Topochico, de esta Ciudad e identificado con el número de expediente catastral 46-057-001, en la cual señala:
  - o Para la Av. Solidaridad deberá respetar un ancho total de 29.00 metros, medidos tomando como paramento fijo partiendo de los límites de propiedad de los predios al poniente de esta vía, hacia el predio.
  - o Para la Av. Central (Rodrigo Gómez) deberá respetar un ancho total de 30.00 metros, medidos tomando como paramento fijo partiendo de los límites de propiedad de los predios al oriente de esta vía, hacia el predio.
  - o Para la calle Gardenia deberá respetar un ancho total de 12.00 metros, medidos tomando como paramento fijo partiendo de los límites de propiedad de los predios al norte de esta vía, hacia el predio.
  - o Para la calle Palacio de Justicia deberá respetar un ancho total de 15.00 metros, 7.50 metros medidos del eje central de la calle hacia el predio.
  - o En las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos con radios de giro de 3.00 metros.
- Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
- Mediante oficio número **DPTDU/V/109/2021**, de fecha 19-diecinueve de Abril del 2021-dos mil veintiuno, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió dictamen técnico en **Materia de Viabilidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el presente Dictamen.

Por parte de la Dirección de Ecología:

- Mediante oficio No. **0560/2021**, dentro del expediente **LTA-000030/2021**, de fecha 11-once de Marzo del 2021-, la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos Ambientales en **Materia de Ecología**, los cuales fueron realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrán las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad. Donde de acuerdo al mencionado dictamen se indica que la actividad principal será de **Restaurante en Tienda de Autoservicio**, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, los cuales serán precisados en el presente Dictamen.

Que en virtud de lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, se considera **FACTIBLE** el uso de suelo solicitado; por lo que la suscrito 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 LICENCIAS DE USO SUELO, REGULARIZACIÓN DE**



**CONSTRUCCION Y USO DE EDIFICACION PARA RESTAURANTE EN TIENDA DE AUTOSERVICIO PREVIAMENTE AUTORIZADO**, en el inmueble ubicado en **AVENIDA SOLIDARIDAD, No. 5151, COLONIA VALLE DEL TOPOCHICO, en esta Ciudad**, , identificado con el número de expediente catastral **(70) 46-057-001**, el cual tiene una superficie de 12,247.81 metros cuadrados, con una construcción previamente autorizada de 5,549.00 y por 412.00 metros cuadrados por regularizar.

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

**A. En cuanto 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 en Tienda de Autoservicio** 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 mantener habilitado y en funcionamiento los **166-ciento sesenta y seis cajones de Estacionamiento** que requiere el proyecto.
6. 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.
7. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
8. **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.**
9. 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.
10. **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.**
11. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.

**B. En materia de Ecología, deberá de respetar lo indicado en el Oficio No. 0560/2021, dentro del expediente LTA-000030/2021, de fecha 11-once de Marzo del 2021- dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:**

**Generales**

1. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 de la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019. NAE).
2. Deberá ingresar el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado y una vez obtenido su resolutivo, deberá presentar copia ante esta dependencia.
3. En caso de utilizar sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante



la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.

- 4. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
- 5. 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**

- 6. 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.
- 7. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a 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 (NOM-081 SEMARNAT -1994) siendo de 68 dB(A) de 07:00 a 22:00 horas (horario común para tiendas de autoservicio).
- 8. 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.
- 9. 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**

- 10. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
- 11. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
- 12. 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.
- 13. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
- 14. 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**

- 15. En caso de que exista área de cocina, ésta deberá incluir campana 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.
- 16. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

**Contaminación del Agua**

- 17. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
- 18. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
- 19. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
- 20. 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**

- 21. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
- 22. 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.



23. 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.
24. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
25. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

#### **Reforestación**

26. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 18-dieciocho árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 83-ochenta y tres árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 101-ciento un árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

#### **Imagen Urbana**

27. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
28. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

#### **C. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número oficio No DPTDU/V/109/2021, de fecha 19-diecinueve de Abril del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a documentos y demás información aportados por el interesado y/o solicitante, siendo lo siguiente:**

1. De acuerdo con los planos presentados a revisión (plano 2 de 2) el proyecto propone la regularización de construcción destinada para un restaurante y para almacén. En lo que respecta a las áreas viales (accesos, cajones de estacionamiento, pasillos de circulación, rampas vehiculares) el proyecto respeta las áreas aprobadas en el estacionamiento principal dentro de los antecedentes autorizados, habilitando algunos cajones colindante al patio de maniobras de la tienda, por lo que se da visto bueno al presente condicionado a cumplir las siguientes obligaciones.
2. El proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
  - a) Para la Av. Solidaridad deberá respetar un ancho total de 29.00 metros, medidos tomando como parámetro fijo partiendo de los límites de propiedad de los predios al poniente de esta vía, hacia el predio.
  - b) Para la Av. Central (Rodrigo Gómez) deberá respetar un ancho total de 30.00 metros, medidos tomando como parámetro fijo partiendo de los límites de propiedad de los predios al oriente de esta vía, hacia el predio.
  - c) Para la calle Gardenia deberá respetar un ancho total de 12.00 metros, medidos tomando como parámetro fijo partiendo de los límites de propiedad de los predios al norte de esta vía, hacia el predio.
  - d) Para la calle Palacio de Justicia deberá respetar un ancho total de 15.00 metros, 7.50 metros medidos del eje central de la calle hacia el predio.
  - e) En las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos con radios de giro de 3.00 metros. Nota: Se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.
3. El Predio cuenta con afectación vial por las 4 vialidades colindantes, las cuales están previstas dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025. Al respecto y de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones en las superficies previstas como afectación vial se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción.

El propietario quedará condicionado a que en el momento que se realice la ampliación de cualquiera de las mencionadas vialidades, debido a un requerimiento por parte de la autoridad Municipal o Estatal según sea la instancia que la lleve a cabo,



quedará obligado a dejar libre el área que quede dentro de los alineamientos viales previstos, para que pueda ser habilitada como vía pública.

- 4. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
5. El proyecto presenta la misma disposición en las áreas viales autorizadas dentro del Acuerdo y plano de proyecto aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de Nuevo León con número de oficio 345/H-0.1/99 y número de expediente 20/99 y dentro del Instructivo, Acuerdo y Plano antecedente autorizado para la Licencia L-613-99 de fecha 3 de agosto de 1999 (cajones de estacionamiento, pasillos de circulación, accesos vehiculares, rampas, andenes de carga y descarga de mercancías, patio de maniobras para vehículos de carga), por lo que se condiciona a respetar las mismas áreas viales autorizadas en las mencionadas Licencias.
6. Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
7. Los accesos vehiculares (entrada y salida) a la zona de estacionamiento deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles, fijos o cualquier barrera de control de accesos, además de postes o árboles colindantes al acceso que dificulten la entrada y salida a los usuarios.
8. Con respecto al restaurante a regularizar, queda prohibido ofrecer autoservicio o "drive thru", ya que el proyecto no contempla este servicio y no cumple con los requisitos necesarios para dar cumplimiento al artículo 61 del reglamento de zonificación y usos de suelo al no presentar estudio de impacto vial y análisis técnico vial de las filas vehiculares.
9. El desarrollo deberá evitar recibir a sus proveedores en horarios de servicio del restaurante. Se deberá evitar la obstrucción de las calles colindantes. Los vehículos de suministros deberán realizar su descarga dentro del predio. El desarrollo deberá tomar en cuenta que de acuerdo al Artículo 105 fracción XVIII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la Autoridad correspondiente.
10. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
11. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.
12. El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.

D. En cuanto a materia de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio Numero DPCE-SAP-J/R-251/2021, de fecha 11-once de Mayo del 2021 dos mil veintiuno, emite medidas de prevención de Riesgo y de Seguridad como "Acción Preventiva" para la "Gestión de Riesgos" en materia de Protección Civil para el proyecto de construcción a ubicarse en calle Av. Solidaridad No. 5151, en la Colonia Valle del Topo Chico, Expediente Catastral 46-057-001, en Monterrey, N. L.; 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.

TERCERO: Se hace saber 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 artículo 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.



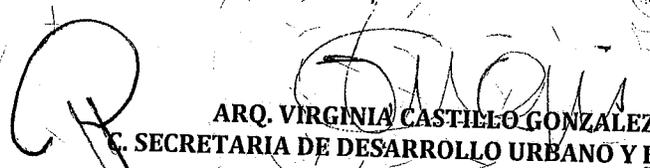
**QUINTO:** La Licencia de Uso de Edificación perderán su vigencia si no se ejerce el derecho por ella conferido; lo anterior de acuerdo con el artículos 327 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para Estado de Nuevo León.

**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, 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 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el 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 apereibimiento 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:** La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

**NOVENO:** 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 la C. Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.

  
**ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ**  
**C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA**



Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Ana Karina Cueva Villarreal de Junio del 2021 siendo las 13:15 horas del día 04 del mes

AGG

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Alexis Arturo Melendez Rivera  
FIRMA [Handwritten Signature]  
NO. DE GAFETE 117628

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA  
NOMBRE Ana Karina Cueva Villarreal  
FIRMA [Handwritten Signature]