



No. de Oficio: SEDUE 16850/2021

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000263-20

INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE LEGAL DE:
" **DEUTSCHE BANK MEXICO S.A. I.B.M DIVISION FIDUCIARIA (F/1401)**";
DIRECCION: JOSE CLEMENTE OROZCO N°39 ISO 31 TORRE HELICON,
INTERIOR 3 HELICON,
SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEON.

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 23-veintitres días del mes de Julio del año 2021-dos mil veintuno-----
--**VISTO.**- El expediente administrativo No. **L-000263-20**, formado con motivo de la solicitud presentada por el C.**JUAN RODRIGUEZ GONZALEZ**, apoderado legal de la empresa "**DEUTSCHE BANK MEXICO S.A. I.B.M DIVISION FIDUCIARIA (F/1401)**", en su carácter de propietario, presentando el interesado la documentación idónea con la cual justifica legalmente la personalidad con que comparece, así como la propiedad y posesión respecto del inmueble aludido, que para el caso son requeridos, de acuerdo a lo señalado en el artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León 160Bis y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Nuevo León propietario del inmueble ubicado en la Avenida **FUNDADORES N° 1000, COL. VALLE DEL MIRADOR**, de esta Ciudad e identificado con el número de expedientes catastrales **70- 20-155-106, 20-155-120 al 208, 20-155-210 al 238, 20-155-240 al 270** con superficie de 82,132.07 metros cuadrados, en los cuales existe una construcción de 266,553.05 metros cuadrados de los cuales se realizara un cambio de uso, solicitud mediante la cual pretende obtener la **LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE EDIFICACION (CAMBIO DE USO) PARA TIENDA DE AUTOSERVICIO CON ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS RESPECTO DE LA EDIFICACION CON LA UBICACION YA REFERIDA**, respecto de los inmuebles antes citados, Encontrándose el siguiente:

ANTECEDENTES

UNICO. - Obra en el expediente en fecha 19-diecinueve de Diciembre del 2018-dos mil dieciocho, autorizo bajo el número oficio SEDUE 9154/2018 y Número de expediente administrativo L-000013/2017, las Licencias Municipales de Uso de Suelo, de Construcción (Ampliación) y Uso de Edificación(Ampliación) para Locales Comerciales y De Servicios Agrupados, Hotel y Oficinas Administrativas en Centro Comercial y Cinemas previamente autorizados, en el predio identificado con los números de expedientes catastrales 70) 20-155-106, 120 al 208, 210 al 238, 240 al 370, con una a superficie total de terreno de 82,132.07 m2 y una construcción total de 266,553.05 m2.

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, 7, 11, 136 fracción I, 138



fracción b), 148 fracción II, 202 fracciones V y X, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I a XIV, 355, 356, 357, 361, 392, 399 fracciones I, II, VI y X, 402 y lo dispuesto por los artículos Segundo y Tercero Transitorios 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 4 inciso a), 11, 12 fracción II, 13, 14 fracción II punto 2.3, 15 fracción II, 16, 19, fracciones I a IV, 36, 39, 46, 47, 49, 52, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160 BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción V, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 fracciones I a VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracciones I y IV, 20, 26 fracción I, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100 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.

II.- Que con base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 08 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103 y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **Delegación SUR, Distrito Urbano LAZARO CARDENAS**, en una Zona Clasificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**; en donde el uso solicitado para **2.3.3 TIENDAS DE AUTOSERVICIO**, se consideran como **PERMITIDOS** y **3.20.5 ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS**, se consideran como **CONDICIONADOS**. ahora bien; de acuerdo a lo indicado en el apartado de Antecedentes, el predio en cuestión cuenta con una autorización de Licencia de Uso de Suelo, Construcción (Ampliación) y de Uso de Edificación para **LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, HOTEL Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS EN CENTRO COMERCIAL Y CINEMAS**.

Considerando lo anterior es importante señalar que, de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, establecen que "Los usos y destinos del suelo condicionados, indicados en la Matriz de Compatibilidad, para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

I. Predominancia: En una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55 - cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes de cada predio.

II. Contaminación: No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto en la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables;

III. Impacto Vial: Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial cuando el caso lo amerite, certificado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad del Estado y de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser avalado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad.

IV. Seguridad: Que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente o Patronato de Bomberos de Nuevo León.

Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI) Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente".





Ahora bien y toda vez que el giro de **ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS**, que en el presente caso nos ocupa, se agrupa en la categoría de **CONDICIONADO**, es necesario señalar que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 -2025 y al Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey establece que los usos de suelo condicionados puedan ser autorizados se deberán de cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia, II. Contaminación, III. Impacto Vial y IV. Seguridad. Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI) Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU); Zona de Servicios y Comercio (CS); Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicaran las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente".** En este caso en particular son aplicables los requerimientos **II, III y IV**. Toda vez que el lote en comento se encuentra de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025 en una zona identificada como **CAI-CORREDOR DE ALTO IMPACTO**.

Requerimiento II. Este requerimiento se satisface toda vez que La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió Dictamen bajo número de oficio **0880/2021** dentro del dictamen **LTA-000380/2020** de fecha 21-veintiuno de Abril del 2021-dos mil veintiuno, mediante el cual indica los lineamientos en materia ambiental que deberá cumplir al inicio de actividades.

Requerimiento III. De acuerdo a la Opinión Técnico Vial con número de oficio **DPTDU/V/454/2020** de fecha 08-ocho de Diciembre del 2020-dos mil veinte, se considera Factible el proyecto desde el punto de vista vial, además se indican las recomendaciones para buen funcionamiento del mismo.

Requerimiento IV. Cumple con este requerimiento ya que presenta dictamen favorable de parte de la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio 2874-2020 de fecha 17 de Julio del 2020, determina que el PLAN DE CONTINGENCIAS cumple con los requerimientos establecidos por el artículo 23 del Reglamento de Operaciones del Sistema Estatal de Protección Civil vigente, registrado bajo el número DPC-CAE-91-11314/2020.

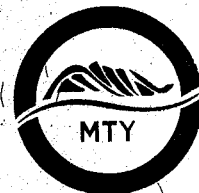
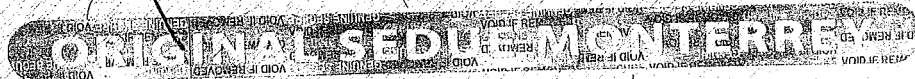
III.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 266,553.05 metros cuadrados, con cambio de uso de edificación **PARA TIENDA DE AUTOSERVICIO CON ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS EN AREA DE PLANTA GALERIAS (8,689.50 METROS CUADRADOS) Y GARDEN (2,150.30 METROS CUADRADOS)**, dando un total de 10,839.80 metros cuadrados de construcción.

IV.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta secretaria en fecha 03-tres de Diciembre de 2020-dos mil veinte, el área que se solicita como cambio de uso, si corresponde a lo referido en el plano del proyecto presentado, el área que se representa como área existente también corresponde al plano presentado.

V.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y de acuerdo a lo señalado por los artículos 36 y 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, conforme al siguiente desglose de áreas:

	Norma Coeficiente	Norma M2	Proyecto coeficiente	Proyecto M2	Cumple
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)	0.75	61,599.05	0.38	30,878.95	Si Cumple
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)	10.00	821,320.70	0.84	68,827.66	Si Cumple
Área libre	0.25	20,533.01	0.62	51,253.12	Si cumple
CAV	De acuerdo a los antecedentes			9,247.72 m2	Si cumple

VI.- En cuanto a la demanda de estacionamiento, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para el predio ubicado en el Distrito Urbano Lazaro Cardenas cumple de la siguiente manera:



ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINION
De acuerdo a los antecedentes cuenta con 3408-cajones Menos el área a cambiar de uso de 10,839.80/20=542-cajones quedando 2866-cajones				
TIENDAS DE AUTOSERVICIO	1-un cajón por cada 25.00 m2	8,689.50/25.00 m2= 348-cajones	3,408 - cajones	SI CUMPLE
ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS	1-un cajón por cada 200.00 m2	2,150.30/200.00=11- cajones		
TOTAL		3225- cajones		

VII.- Obran anexados en autos los siguientes expedientes y dictámenes Externos:

- La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio DPCE-SAP-2874/2020 de fecha 17-diecisiete de Julio del 2020-dós mil veinte, determino que CUMPLE con los requerimientos establecidos por el artículo 23 del Reglamento de Operación del Sistema Estatal de Protección Civil vigente, por lo que ha sido registrado ante esta H Dirección de Protección Civil Estatal, con el Número DPCE-CAE-PI-11314/2020. Exhortándolos a vigilar el cumplimiento de las funciones de dicho Plan de Contingencias, bajo el apercibimiento de que es responsabilidad de los propietarios, poseedores u ocupantes de los establecimientos, cumplir con las disposiciones legales existentes en la materia, así como las recomendaciones o medidas de prevención de riesgos y de seguridad establecidas por esta H. Dependencia Estatal de Protección Civil.
- Anexa Carta Responsiva y Peritaje Estructural de fecha Noviembre del 2020, elaborado y firmado por el Ing. José Pablo Cortina Ortega, con cédula profesional 16024.

VIII.- De igual forma se encuentran anexados los documentos y dictámenes Internos que enseguida se mencionan:
Por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría:

- Alineamiento Vial en fecha 16 de Julio del 2020.
- Mediante oficio número DPTDU/V/454/2020 de fecha 08-ocho de Diciembre del 2020 dos mil veinte, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, se emitió **Opinión Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante (Planos antecedentes aprobados de la Licencia L-013/17 de fecha 19 de Diciembre del 2018, Estudio de Impacto Vial firmado por el Ing. Ricardo F. Martínez Flores con cedula profesional N° 2710595).

IX.- Por parte de la Dirección De Ecología Adscrita A Esta Secretaría:

- emitió bajo número de Oficio 0880/2021, dentro del dictamen **LTA-000380/2020**, de fecha 21-veintiuno de abril del 2021-dos mil veintiuno, en el cual se indican 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.

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 **LICENCIA MUNICIPAL DE USO DE EDIFICACION (CAMBIO DE USO) PARA TIENDA DE AUTOSERVICIO CON ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS RESPECTO DE LA EDIFICACION CON LA UBICACIÓN YA REFERIDA**, del inmueble ubicado en la Avenida/FUNDADORES N° 1000, COL. VALLE DEL MIRADOR, de esta Ciudad e identificado con el número de expedientes catastrales 70- 20-155-106, 20-155-120 al 208, 20-155-210 al 238,20-155-240 al 270, con una superficie de 82,132.07 metros cuadrados, en los cuales existe una construcción de 66,553.05 metros cuadrados de los cuales se realizara un cambio de uso.





SEGUNDO. - El propietario, ocupante o interesado deberá cumplir a lo anteriormente mencionado, se considera técnicamente **Factible** lo solicitado, debiendo además cumplir con los siguientes lineamientos y Obligaciones:

Quedan vigentes todas y cada una de las obligaciones señaladas en el permiso autorizado bajo el número de expediente administrativo L-000013-17 con número de oficio SEDUE 9154/2089 de fecha 19-diecinueve de Diciembre del 2018-dos mil dieciocho.

A) En cuanto a la Edificación. -

- a) 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.
- b) Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **TIENDA DE AUTOSERVICIO Y ALMACEN DE PRODUCTOS INOCUOS EN LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, HOTEL, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, CENTRO COMERCIAL Y CINEMAS PREVIAMENTE AUTORIZADOS.**
- c) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento en las dimensiones autorizadas los 3225-tres mil doscientos veinticinco cajones de estacionamiento que requiere como mínimo y el proyecto presenta 3,408- cajones.
- d) 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).
- e) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
- f) 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.
- g) Deberá de ubicar habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
- h) 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.
- i) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- j) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
- k) 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.
- l) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- m) Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
- n) Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra, así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.

B) En materia de Vialidad deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/454/2020 de fecha 08-ocho de Diciembre del 2020-dos mil veinte, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

1. El Proyecto presenta un antecedente aprobado con número de Licencia L-013/17 de fecha 19 de Diciembre del 2018, en el cual se autorizan las Licencias Municipales de Uso de Suelo, uso de Edificación (Ampliación) y Construcción (Ampliación) para Oficinas, Locales Comerciales y de Servicios Agrupados, Hotel (201- habitaciones), Centro Comercial y Cinemas (Previamente Autorizados). El nuevo proyecto presentado a revisión vial no modifica el diseño vial autorizado en los mencionados antecedentes (accesos, pasillos de circulación, cajones de estacionamiento, rampas vehiculares) en la edificación, dimensiones) radios de giro. Considerando el mencionado antecedente y tomando en cuenta las



recomendaciones emitidas dentro del estudio de impacto vial se da visto bueno vial a la presente propuesta condicionado a cumplir con las obligaciones que se emitieron dentro del Dictamen Técnico Vial DPTDU/V/575/2018 de fecha 30 de octubre del 2018, para la Licencia L-013/17, mismas que a continuación se describen.

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 Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

- a) Para la Avenida Lázaro Cárdenas, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- b) Para la Av. Fundadores deberá respetar un ancho total de 37.00 metros, 18.50 metros del eje central de la Avenida hacia ambos lados.
- c) Para la calle Adolfo Laubner deberá respetar un ancho total de 18.00 metros.
- d) Entre dos polígonos que forman el predio deberá respetar una servidumbre de paso de 8.00 metros de ancho.
- e) En la esquina formada por la intersección de Av. Fundadores con Adolfo Laubner deberá respetar un ochavo mínimo con radio de giro de 12.00 metros.

Nota: Si se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

3. Con respecto a la servidumbre de paso que divide a los dos polígonos, queda condicionado a acreditar la propiedad de (l) (los) predio(s) donde se desplanta, ya que se propone construcción sobre esta zona.

Además, como se mencionó en el Dictamen Técnico DPTDU/V/575/2018 de fecha 30 de octubre del 2018, y con respecto a lo indicado en el Oficio SADM-ING-1532-17 de fecha 30 de Octubre del 2017, firmado por el Ingeniero José Octavio Salinas Ramírez, entonces Director de Ingeniería de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, se deberá presentar adjuntar a la solicitud de licencia copia de los estudios de factibilidad de servicios de agua potable y drenaje sanitario para la nueva configuración de la propiedad, en los cuales deberá resultar innecesaria la conservación de la mencionada servidumbre de paso. Dichos Estudios de Factibilidad de servicios de Agua y Drenaje y configuración hidráulica deberán contar con el visto bueno de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey.

4. El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.

5. Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro al Artículo 52 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25% de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros.

6. Se deberá disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. De Monterrey.

7. El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas.

8. 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.

9. Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libres para ser ocupados exclusivamente por vehículos.

10. Los accesos vehiculares (entrada y salida) al estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes al acceso al Desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

11. Los accesos vehiculares (entrada y salida) deberán tener 3.00 metros de ancho como mínimo por carril de circulación de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada y salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00 seis metros.

12. Los pasillos de circulación vehicular de doble sentido de circulación deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Para los pasillos de



circulación que manejen un solo sentido de circulación y den acceso a cajones dispuestos a 60 grados, deberá respetar un ancho de pasillo mínimo de 5.00 metros.

Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.

13. Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima del 15% debiendo considerar un acabado antiderrapante a su superficie. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

14. Se deberá señalizar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos. Los pasillos de circulación y en las rampas vehiculares.

15. Deberá cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

16. 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 accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del Desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

17. El Proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del Desarrollo, así como al exterior del predio. Al respecto y conforme a lo indicado en el Oficio DIV/ER173/X/2018, firmado por Ingeniero Emmanuel Acevedo Ojeda, Director de Ingeniería Vial de la Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad, de fecha 28 de Octubre del 2018, el solicitante queda obligado a realizar los siguientes trabajos antes de entrar en operaciones:

1. Suministro e instalación del total de señalamiento específico en los planos de la propuesta vial autorizados.
2. El solicitante se compromete a la modernización del semáforo de la intersección de la avenida Fundadores con la calle Adolfo Laubner, según se especifica en el plano autorizado por la Dirección de Ingeniería Vial de la DGI.

18. 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.

19. El Desarrollador quedará obligado a realizar los trabajos de pavimentación correctiva y reparación de banquetas asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción y a la habilitación de las banquetas colindantes.

C) En materia de Ambiental, deberá de respetar lo indicado en el número de oficio 0880/2021 dentro del dictamen LTA-000380/2020 de fecha 21-veintiuno de Abril del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Generales

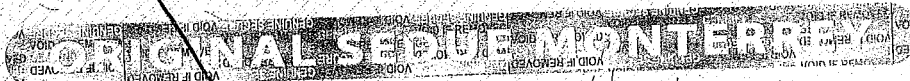
1. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de 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 cumplir cada una de las medidas de mitigación establecidas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**Ampliación y construcción para locales comerciales y de servicios agrupados (centro comercial) en el centro comercial Galerías Valle Oriente**" emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Oficio Núm. 1987/SPMARN-IA/16) respectivamente.

3. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**Ampliación y construcción para locales comerciales y de servicios agrupados (centro comercial) en el centro comercial Galerías Valle Oriente**".

4. El material a almacenar deberá tener las propiedades inocuas por lo que es prohibido almacenar productos o residuos peligrosos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), sustancias contenidas en el 1er y 2do listado de actividades peligrosas (listado de riesgos por la SEMARNAT, productos químicos (pinol, cloralex, productos perecederos, pinturas con plomo y derivados, aceites, etc.), material que emita olores, ruido, vibraciones.

5. No se podrá realizar cualquier actividad de transformación o envase dentro o fuera del predio.



6. Los materiales a almacenar, deberán de acomodarse en lugares que no sea colindantes a predios vecinales.
7. El acomodo del material de consumo propio del giro no deberá ocupar sitios correspondientes a la vía pública, bardas perimetrales y deberán respetar una distancia mínima de un metro y medio.
8. La actividad de carga y descarga deberá ser en el interior del predio y en lugar cerrado.
9. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
10. 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

11. No deberán existir espacios abiertos, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
12. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a 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) de 68 dB(A) siendo de 08:00 a 20:00 horas (horario común para locales comerciales y cinemas) y para zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994) de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas (horario para hotel).
13. 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.
14. 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

15. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
16. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
17. 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.
18. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
19. 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

20. En caso de contar con área de cocina, esta 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.
21. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

22. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
23. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
24. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
25. 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

26. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.
27. 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.





- 28. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
- 29. Los residuos orgánicos generados en el predio no deberán permanecer almacenados por más de 24 horas.
- 30. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
- 31. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

32. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 92-noventa y dos 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 647-seiscientos cuarenta y siete árboles), y debido a que los cajones están bajo construcción, se repusieron los 647 (en la licencia L-013-17) encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagaron las cuotas de salario mínimo correspondiente (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

33. 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. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación,

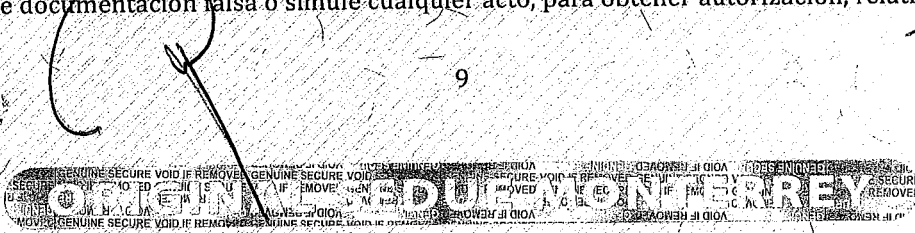
TERCERO. - Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos o requerimientos referentes y competentes de esta Autoridad Municipal se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la 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 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León

QUINTO. - Las factibilidades de uso de suelo, los lineamientos generales de diseño arquitectónico y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, no tendrán vencimiento, La licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido, lo anterior de acuerdo con los artículos 313 y 327 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León

SEXTO. - Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordarla revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

SÉPTIMO.- 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 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.

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. - Así Administrativamente actuando lo firma el C. Secretario Desarrollo Urbano y Ecología Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.


ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA



AGG

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Juan Rodríguez González siendo las 19:43 horas del día 03 del mes de Agosto del 2021.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Alexis Arturo Meléndez Rivera
FIRMA Alber
NO. DE GAFETE 117078

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE MR. JUAN RODRIGUEZ GONZALEZ
FIRMA [Handwritten Signature]