



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000016-24-02

OFICIO: SDU/00132/2025

INSTRUCTIVO

AL C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCO MERCANTIL DEL NORTE INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, FID. 752162.

DOMICILIO: [REDACTED]

PRESENTE.-

En el expediente administrativo L-USDS-000016-24-02 se ha dictado por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, un acuerdo que a la letra dice:

Monterrey, Nuevo León, a los 13-trece días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco.

-- VISTO. -- el expediente administrativo L-USDS-000016-24-02, formado con motivo de la solicitud el día 18-dieciocho de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, por los C.C. José Luis Molina Rodríguez y Alejandro Tarín Villamar en su carácter de delegados fiduciarios de la persona moral denominada BANCO MERCANTIL DEL NORTE, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE FID. 752162, como propietario del inmueble ubicado en la AVENIDA CHAPULTEPEC, NÚMERO 128, COLONIA VALLE CHAPULTEPEC, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, conformado de una superficie de 1,303.37 metros cuadrados, e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] solicitud a través de la cual se pretende obtener la FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO VENTA DE REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES, respecto del predio antes mencionado. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse y;

RESULTANDO

PRIMERO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:

A) Para el trámite de la fijación de lineamientos generales de diseño; y el proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 311 fracciones:

II y III Inciso a). - Solicitud correspondiente.

- Presenta solicitud oficial para FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO, PROYECTO ARQUITECTÓNICO O LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (VENTA DE REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES), para el inmueble ubicado en Avenida Chapultepec, Numero 128, Valle Chapultepec, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED]

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones II y III inciso a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; el artículo 156 BIS I, fracción I y 160 BIS, fracción I de la Reforma al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Municipio de Monterrey Nuevo León.

II y III. Incisos b). -Copia del acuerdo de factibilidad. Pago de derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de Instructivo, con número de Oficio SEDUSO-25147/2023, de fecha 03-tres días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés emitido dentro del expediente administrativo L-FUDS-000141-23, por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizó la FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES), en el predio ubicado en la Av. Chapultepec número 128, Colonia Valle de Chapultepec en Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con una superficie total de 1,303.37 metros cuadrados.
- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.
- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Suelo, por la cantidad de \$ 4,357.08, con número de recibo folio 3170000032836 de fecha 22-veintidos días del mes de enero de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey: donde se le asignó el número de expediente L-USDS-000016-24-02 al expediente catastral [REDACTED]

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción II y III inciso b), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; el artículo 156 BIS I, fracciones VI y X y 160 BIS., fracciones IX Y XI y del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Municipio de Monterrey Nuevo León.

II y III. Incisos c). - Acreditación del interés o personalidad jurídica:

- Presenta copia de **CONTRATO DE FIDEICOMISO REVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN, CON FINES PATRIMONIALES Y SUCESORIOS** identificado bajo el número 752162 que celebran por una parte los señores [REDACTED] por su propio derecho como fideicomitentes y fideicomisarios, a quienes en lo sucesivo se les denominará individualmente al primero de ellos como el "FIDEICOMITENTE A" y al segundo como "FIDEICOMITENTE B", respectivamente y conjuntamente como los "FIDEICOMITENTES" y/o los "FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS" y por otra parte BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, división fiduciaria, en su carácter de fiduciario, representado en este acto por sus delegados fiduciarios los licenciados ALEJANDRO TARÍN VILLAMAR y JOSÉ LUIS MOLINA RODRÍGUEZ, a quien en lo sucesivo se denominará el "FIDUCIARIO", a los fideicomitentes y fideicomisarios y a el fiduciario se les denominará, cuando sean referidos de manera conjunta, las "partes", de fecha 20-veinte días del mes de julio del año 2021-dos mil veintiún:
- Presenta copia simple de la Escritura Pública Número 3,732 tres mil setecientos treinta y dos-En Guadalajara Jalisco, a los 08-ocho días del mes de marzo del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Lic. Carlos Camberos Sánchez Notario Público número 84-ochenta y cuatro de esta municipalidad, comparecieron a los Licenciados José Luis Molina Rodríguez y Alejandro Tarín Villamar, en su carácter de delegados fiduciarios de la institución denominada BANCO MERCANTIL DEL NORTE, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, DIVISION FIDUCIARIA, como fiduciario del fideicomiso y previas instrucciones recibidas, con el objeto de efectuar por medio del presente instrumentos OTORGAMIENTO DE PODER ESPECIAL al Licenciado [REDACTED]
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 758-setecientos cincuenta y ocho, en la Ciudad de Monterrey, Capital de Nuevo León, Estados Unidos Mexicano, a los (21) veintiún días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Helmut Javier Ayarzagotia Pérez, Titular de la Notaría Pública Número (20) veinte, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, relativo al **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE URBANO EN APORTACIÓN E INCREMENTO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO NÚMERO 752162**, con respecto al inmueble identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] que celebran los señores [REDACTED] en lo sucesivo "LA PARTE VENDEDORA" y la Institución financiera denominada **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE** en su carácter de **FIDUCIARIA**, del FIDEICOMISO número (752162) siete, cinco, dos, uno seis y dos, representada en este acto por los Licenciados GUSTAVO AVILA SALAS Y FRANCISCO JOSE HERNANDEZ QUIÑONES actuando conjuntamente en su carácter de apoderados especiales, en lo sucesivo "LA PARTE ADQUIRIENTE" y por los señores [REDACTED] representados conjuntamente por los Licenciados Gustavo Ávila Salas y Francisco José Hernández Quiñones, quienes comparecen con la finalidad de recibir la posesión del inmueble en su carácter de depositario en los términos del fideicomiso identificado administrativamente con el número 752162(siete, cinco, dos, uno, seis, dos), respecto al predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] Registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León [REDACTED]
- Presenta copia simple de credencial para votar del C. Francisco José Hernández Quiñones con número [REDACTED] emitida por el Instituto Nacional Electoral. (Apoderado Especial de BANCO MERCANTIL DEL NORTE, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE).
- Presenta copia simple de la Escritura Pública Número 3,717- tres mil setecientos diecisiete, en Guadalajara Jalisco, a los 21-veintiun días del mes de diciembre del año 2021-dos mil veintiún, pasada ante la fe del Lic. Carlos Camberos Sánchez Notario Público número 84-ochenta y cuatro de esta municipalidad, comparecieron a los señores [REDACTED], por su propio derecho, con el objeto de efectuar por medio del presente instrumento OTORGAMIENTO DE PODER PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, entre otros a favor de Pablo Cesar Mancillas Jacobo.
- Presenta copia simple de Pasaporte de los Estados Unidos Mexicanos del C [REDACTED] con número de pasaporte [REDACTED] (Propietario).



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000016-24-02
OFICIO: SDU/00132/2025

- Presenta copia simple de Pasaporte de los Estados Unidos Mexicanos del C. [REDACTED] con número de pasaporte [REDACTED] (Propietario)
- Presenta copia simple de credencial para votar del Pablo Cesar Macillas Jacobo, con número [REDACTED] emitida por el Instituto Nacional Electoral (apoderado de los señores [REDACTED])
- Presenta carta poder simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha 14-catorce días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, fungiendo como otorgante el C. Pablo Cesar Macillas Jacobo representante de [REDACTED] como propietarios, y como apoderado el C. [REDACTED] para que realice los trámites de Fijación de lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo, ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio Ubicado en la Avenida Chapultepec, Numero 128, Valle Chapultepec, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] en la cual presenta dos testigos siendo los C.C. [REDACTED]
- Presenta carta poder simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha 14-catorce días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, fungiendo como otorgante el C. Pablo Cesar Macillas Jacobo representante de [REDACTED] como propietarios, y como apoderado el C. [REDACTED] para que realice los trámites de Fijación de Lineamientos Generales y de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo, ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio Ubicado en la Avenida Chapultepec, Numero 128, Valle Chapultepec, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] y en la cual presenta dos testigos siendo los [REDACTED]
- Presenta copia simple de credencial para votar del C. [REDACTED] con número [REDACTED] emitida por el Instituto Nacional Electoral. (Gestor y testigo)
- Presenta copia simple de credencial para votar del C. [REDACTED] con número [REDACTED] emitida por el Instituto Nacional Electoral. (Gestor y testigo)
- Presenta copia simple de credencial para votar del C. [REDACTED] con número [REDACTED] emitida por el Instituto Nacional Electoral. (Testigo),

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones II y III inciso c), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; el artículo 156 BIS I, fracciones III, IV y V y 160 Bis., fracciones II y III del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

II y III. Incisos d). - Pago de derechos correspondientes. Copia del acuerdo de la factibilidad de uso de suelo y lineamientos generales de diseño arquitectónico.

- El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción III inciso b), por lo que se da por cumplimentado.
- Presenta copia simple de Instructivo, con número de Oficio SEDUSO 25147/2023, de fecha 03-tres días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés emitido dentro del expediente administrativo L-FUDS-000141-23, por esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, mediante el cual se Autorizó la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES)**, en el predio ubicado en la Av. Chapultepec número 128, Colonia Valle de Chapultepec en Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con una superficie total de 1,303.37 metros cuadrados.
- Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo, la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico y la licencia de uso de suelo, lo cual se encuentra permitido según lo establece el artículo 319, fracción XI, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, por consiguiente son requisitos que pueden omitirse su presentación, tratándose de estas solicitudes acumuladas o en conjunto.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción II y III, inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; el artículo 156 BIS I, fracción VI y X, y 160 Bis., fracciones IX y XI del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

II y III. Incisos e). - Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas.

- Presenta juego de planos (1 de 2 y 2 de 2) del proyecto correspondientes al trámite de Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo para PARA COMERCIO VENTA DE REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES, los cuales contienen: plantas arquitectónicas, 4 elevaciones, 02 cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, plano de localización del predio, indicando vías públicas y los servicios públicos colindantes.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracciones II y III, inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el artículo 160 fracción V y X el artículo 156 BIS I fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

III. Inciso f). - Estudio de movilidad en los casos que el predio no pertenezca a fraccionamiento autorizado y el proyecto arquitectónico presente un requerimiento mayor de 50-cincuenta cajones de estacionamiento.

- El requerimiento de Estudio de Movilidad, no aplica debido a que el requerimiento de cajones es menor a 50-cincuenta cajones de estacionamiento.

Lo que cumple con lo dispuesto por el artículo 311, fracción III inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Incisos g). - Estudio de impacto ambiental en los casos que generen un alto grado de impacto en el ambiente en particular lo referente a la contaminación del aire.

- En cuanto al Estudio de impacto ambiental, según en el otorgamiento de Lineamientos Técnicos Ambientales LTA-000019/24 con número de oficio DGDV-0219/24 de fecha a los 06-seis días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, mediante dictamen emitido por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, NO es requerido, por lo que No le aplica lo establecido en el artículo 311, fracción III, inciso g), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Inciso h). - Estudio geofísico, geológico e hidrológico, realizados por perito registrado oficialmente, únicamente para las zonas consideradas como alto y muy alto riesgo, según el Atlas de Riesgo del Estado, con sus propuestas de mitigación.

- No aplica, debido a que la zona donde se ubica el predio no tiene riesgo Geológico e Hidrológico, de acuerdo a lo señalado en el artículo 311, fracción III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

III. Inciso i). - Factibilidad de los servicios de agua y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

- El lote objeto del trámite solicitado cuenta con un CUS de 662.21 m² por lo que No le aplica lo establecido en el artículo 311, fracción III, inciso i), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Inciso j). - Factibilidad del servicio de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo-CUS mayor de 1,500 M² -Mil quinientos metros cuadrados, calculado en los términos previstos en esta Ley.

- El lote objeto del trámite solicitado cuenta con un CUS de 662.21 m² por lo que No le aplica lo establecido en el artículo 311, fracción III, inciso j), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

B). Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

El Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de información de Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, siendo los señalados en el artículo 156 BIS I, fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

ARTÍCULO 156 BIS I. - El interesado en que se le expidan la Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico para la futura utilización o aprovechamiento de un lote, predio o unidad de propiedad privativa, podrá realizar la solicitud ante la Secretaría, presentando los siguientes requisitos:

1. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico,



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000016-24-02

OFICIO: SDU/00132/2025

el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expidan los Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento; funciones o giros en particular que pretende o le interesa realizar, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;

II. Plano de localización del predio, lote o unidad de propiedad privativa, respecto del cual se solicita la fijación de los lineamientos generales de diseño arquitectónico, en formato oficial, indicando las vías públicas y los servicios públicos colindantes, y las curvas de nivel a cada metro, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y por el asesor o perito que lo elaboró;

IV. Copia simple de la identificación oficial en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía del propietario del lote, predio o unidad de propiedad privativa o, en su caso, de su apoderado o representante legal, del poseedor o del gestor;

V. Acreditar el interés que le asiste, en el supuesto de que se actúe en representación de un tercero interesado:

a).- Tratándose de persona física la solicitante, copia simple del poder expedido ante notario público en el que conste su designación como apoderado y las facultades que le fueron conferidas, o la original de la carta poder en la que se contenga la firma autógrafa de quien otorga el poder y del apoderado, así como de los dos testigos, con las copias simples de las identificaciones oficiales en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía de las personas que intervienen en la carta poder;

b).- Tratándose de persona moral: Presentar copia simple del acta constitutiva y demás modificaciones a sus estatutos de la sociedad, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado que corresponda; Presentar copia simple del poder expedido ante notario público, en el que conste la designación del apoderado y las facultades que le fueron conferidas, acompañada de la copia simple de la identificación oficial en la que se contenga la firma autógrafa y la fotografía;

VI. Factibilidad de uso de suelo, en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de uso de suelo o licencia de construcción expedida respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS, numeral A) y requerida a su vez en la fracción II, incisos a), e), c), c), b) y fracción III inciso d) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

III. Copia simple del documento con el que se acredite la propiedad del lote, predio o unidad de propiedad privativa inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o en el Instituto Registral y Catastral del Estado.

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 758-setecientos cincuenta y ocho, en la Ciudad de Monterrey, Capital de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los (21) veintiún días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, pasada ante la fe del Licenciado Helmut Javier Ayarzagoitia Pérez, Titular de la Notaría Pública Número (20) veinte, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, relativo al **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE URBANO EN APORTACIÓN E INCREMENTO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO NÚMERO 752162**, con respecto al inmueble identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] que celebran los señores [REDACTED]

[REDACTED] en lo sucesivo "LA PARTE VENDEDORA" y la Institución financiera denominada **BANCO MERCANTIL DEL NORTE, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE** en su carácter de **FIDUCIARIA**, del FIDEICOMISO número (752162) siete, cinco, dos, uno seis y dos, representada en este acto por los Licenciados GUSTAVO AVILA SALAS Y FRANCISCO JOSE HERNANDEZ QUIÑONES actuando conjuntamente en su carácter de apoderados especiales, en lo sucesivo "LA PARTE ADQUIRIENTE" y por los señores [REDACTED] representados conjuntamente por los Licenciados [REDACTED] quienes comparecen con la finalidad de recibir la posesión del inmueble en su carácter de depositario en los términos del fideicomiso identificado administrativamente con el número 752162(siete, cinco, dos, uno, seis, dos), respecto al predio identificado con el expediente catastral [REDACTED] Registrada en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Bajo [REDACTED]

VII. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;

- Presenta copia simple de impresión de reporte Estado de cuenta del Impuesto predial de pago en LINEA-304063 de fecha 09-nueve días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de los 06-seis bimestres del Impuesto Predial correspondientes al año 2024-dos mil veinticuatro, correspondiente al predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

VIII. Dos fotografías exteriores y dos fotografías interiores del lote, predio o unidad de propiedad privativa, originales legibles y a colores;

- Presenta 04-cuatro fotografías del predio (02-dos fotografías exteriores, 02-dos fotografías interiores)

IX. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;

- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones en la dirección [REDACTED] expedido por el servicio de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D, del periodo de consumo 20 -veinte días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro a 19-diecinueve días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro.

X. El pago de derechos municipales correspondientes;

- El requisito referente al pago de derechos, es requerido a su vez en la fracción III, inciso b) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por lo que se da por cumplimentado. También por otra parte, deberá anexar el recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias Solicitadas.

XI. Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.

- Presenta documentos físicos y archivo digital en formato USB.

La solicitud a la que se refiere la fracción I deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los servicios digitales a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.

- El solicitante establece, que se le notifique de forma presencial.

C). Requisitos de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

El Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de la Licencia de Uso de Suelo, siendo los señalados en el artículo 160 Bis del citado Reglamento, por lo que también se analizó el cumplimiento de los siguientes requisitos:

I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expida la Licencia de Uso de Suelo, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud;

II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;

III. Acreditar el interés que le asiste, y en caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;

V. Presentar plano de localización del predio;

IX. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

X. Plano con el diseño arquitectónico del proyecto en el formato oficial, conteniendo las diversas plantas, cuatro elevaciones, dos cortes y la planta de conjunto, con el cuadro general de áreas, con firma autógrafa del propietario, poseedor y/o por el representante legal, y del Director Responsable de la Obra o del asesor en diseño arquitectónico;

XI. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de uso de suelo o licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;

XIV. Estudio Hidrológico e Hidráulico: En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o del Municipio, realizado por un especialista en materia de hidrología con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín.

XV. Estudio Geofísico y Geológico: En las zonas señaladas como de Riesgo Alto y Muy Alto según el Atlas de Riesgo del Estado o del Municipio, realizado por un especialista en ciencias de la tierra con cédula profesional que lo acredite contar con carrera afín.

XVI. Factibilidad de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo - CUS mayor a 1,500 M2 - mil quinientos metros cuadrados;



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000016-24-02
OFICIO: SDU/00132/2025

XVII. Factibilidad de los servicios de electricidad, para construcciones que presenten un Coeficiente de Utilización del Suelo - CUS mayor a 1,500 M2 - mil quinientos metros cuadrados;

Los anteriores requisitos se tienen por cumplimentados con la documentación descrita en el apartado precedente de II. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS numeral A, y requerida a su vez en la fracción II en sus respectivos incisos a), c), c), b), fracción III, incisos d), e), h), h), i) y j) del artículo 311 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y numeral B) fracciones II, y X, del artículo 156 BIS I, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

IV. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;

- Presenta copia simple de impresión de reporte Estado de cuenta del Impuesto predial de pago en LINEA-304063 de fecha 09-nueve días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de pago de los 06-seis bimestres del Impuesto Predial correspondientes al año 2024-dos mil veinticuatro, correspondiente al predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de uso de Suelo, por la cantidad de \$ 4,357.08, con número de recibo folio 3170000032836 de fecha 22-veintidos días del mes de enero de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey: donde se le asignó el expediente L-USDS-000016-24-02 al expediente catastral [REDACTED] 2

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción IV, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VI. Cuatro fotografías exteriores del predio;

- Presenta 04-cuatro fotografías del predio (02-dos fotografías exteriores, 02-dos fotografías interiores).

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción VI, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VII. En caso de que el inmueble este catalogado como de valor histórico o artístico, o que se ubique en una zona de valor cultural, de las señaladas por el Plan y este Reglamento, se deberá presentar visto bueno de la dependencia u organismo competente;

- No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VIII. En caso de tratarse de usos del suelo señalados como condicionados en el Plan, anexar croquis de levantamiento de usos del suelo existentes en la zona en donde se ubica el inmueble, considerando 100- cien metros hacia ambos lados del predio, cubriendo ambos lados de las aceras;

- De acuerdo a la Matriz de Compatibilidad el giro es Condicionado más sin embargo de acuerdo al Artículo 19 se encuentra en un CMI-Corredor de Mediano Impacto por lo cual no se le aplica la predominancia por lo que no es requerida la microzonificación.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción VIII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

XII. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;

- Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificación en la dirección la [REDACTED] 2 expedido por Servicios de Agua y Drenaje I.P.D., con un periodo de consumo de 20-veinte días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro a 19-diecinueve días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción XII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

XIII. Carta Responsiva y copia simple de la cédula profesional del Director Responsable de la Obra, así como una carta responsiva y copia simple de la cédula profesional de cada uno de los asesores del estudio elaborado correspondiente. La Carta Responsiva deberá de hacer

referencia a la descripción exacta de la solicitud presentada, la ubicación de la obra y expediente catastral indicados en el plano y solicitud oficial;

- Presenta escrito mediante el cual acepta la responsabilidad como **Director Responsable de Obra** en relación al proyecto solicitado, el Arquitecto **3** con cédula profesional número 3837279, para el predio ubicado en **Avenida Chapultepec** número 128, Colonia Valle de Chapultepec en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral **2**

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 160 Bis., fracción XIII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

3. OTROS DOCUMENTOS.

- Presenta copia simple de Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **PT-ALVI-000813/23** de fecha a los 11-once días del mes de diciembre del año 2023- dos mil veintitrés emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en la Av. Chapultepec número 128, Colonia Valle de Chapultepec en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral **2** en el cual se indica que en los estudios de vialidad **No** se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio; es importante señalar que para la Av. Chapultepec deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- Allega USB con el proyecto en digital.

II. ANTECEDENTES.

- Presenta copia simple de Instructivo y Plano de expediente administrativo número **L-FUDS-000141-23** con número de oficio **SEDUSO/25147/2023**, de fecha 03-tres días del mes de octubre del año 2023-dos mil veintitrés, donde se aprueba la Factibilidad de Uso de Suelo para Comercio (Refacciones y Accesorios Automotrices), en el inmueble ubicado en la Avenida Chapultepec, Número 128, de la Colonia Valle de Chapultepec, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el expediente catastral número **2** el cual tiene una superficie total de 1,303,37 metros cuadrados.
- Presenta copia de cartulina con número de expediente **TM-DETH-000021-22**, de fecha a los 26-veintiseis días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, por el cual se autoriza La Demolición Total de **197.41 m2**, para el predio identificado con el expediente catastral **2** ubicado en la Avenida Chapultepec, Número 128, de la Colonia Valle de Chapultepec, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León

Que el expediente fue integrado con las constancias y documentos necesarios para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse, y con base a los requisitos señalados en los artículos 11 fracciones XII, 308 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, II y III, 311 fracciones I, II y III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 2, 81 y 160 BIS del Reglamento de Zonificación del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 235 fracción II, 236 fracción II, 237, 256, 308 fracción I, II, III, IV y X, 314, 315, 316 fracción I a V, 318, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 2, 12 fracciones I, II y III, 14 fracciones I-punto 1.1, II punto 2.3 y III punto 3.8, 15 fracción I, 81, 139, 156, 158, 159 y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 4 fracción II, 5 Fracciones I, II y III, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 18 fracción III, 20, 42, 52, 67, 94, 123, 124, 152 y 160 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 VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León

SEGUNDO. ANALISIS TECNICO. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO. **2**

Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral **2** le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000016-24-02

OFICIO: SDU/00132/2025

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 D 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 GARZA SADA** dando frente a la Avenida Chapultepec en una Zona Clasificada como **CMÍ-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO** en donde el uso solicitado para **2.6.4 REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES** son consideradas como **CONDICIONADOS**.

Es relevante destacar que al entrar al estudio el uso solicitado es señalado como **CONDICIONADO**; mismo que se marca en el punto I del presente dictamen, es procedente señalar lo dispuesto por el artículo 148 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León que señala lo siguiente:

Artículo 148.- En las zonas secundarias que se determinen en los planes o programas de desarrollo urbano municipales o de centros de población, las funciones, giros o aprovechamientos de los usos y destinos de suelo para lotes, predios o áreas que se encuentren en estas zonas, podrán ser de las siguientes categorías: ... **II.- CONDICIONADOS:** aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública.

/ El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes... Por lo cual, deberá dar cumplimiento a los requerimientos señalados en el Artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que señala que: "Los usos y destinos de 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), aplicarán 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 **2.6.4 REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES**, 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, para 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), aplicarán 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 **CMÍ-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**.

Requerimiento II. Este requerimiento se satisface toda vez que la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos Técnicos Ambientales bajo Oficio N° DGDV-0219/24 dentro del dictamen LTA-19-24 de fecha 06-seis días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, 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 DPT/V/050/2024 de fecha 23-veintitres días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, se considera Factible el proyecto desde el punto de vista vial, además se indican las recomendaciones para el buen funcionamiento del mismo.

Requerimiento IV. Cumple con este requerimiento ya que presenta dictamen favorable de parte de la Dirección de Protección Civil de Monterrey N.L., mediante oficio No. SSPCDPC/D/5448/23, Tarjeta Folio No. 1467/23, Expediente No. PC/700/21/24, de fecha 08 de diciembre del 2023, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el uso de **Refacciones y Accesorios Automotrices** en el establecimiento ubicado en la Avenida Chapultepec N° 128, Colonia Valle de Chapultepec, Monterrey Nuevo León; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Es importante señalar que de acuerdo al artículo 310 fracción III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León el objeto de los trámites del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo: es determinar el uso del mismo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano es: "... III. Proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo: a) Determinar el alcance completo del proyecto a desarrollar y su relación con el espacio público y predios colindantes..."

TERCERO. VERIFICACION OCULAR

De acuerdo al **Acta de Verificación** realizada por Arq. Elena Penélope Morquecho Álvarez con número de gafete 212998 en fecha 02 de febrero del 2024, se hace constar que actualmente no se le da uso al predio, anteriormente se le daba un uso de carwash, aún no se inicia con la construcción indicada, ya se demolió una parte de lo indicado en el plano de referencia por demoler. Tras realizar la visita el día 02 de febrero del 2024, se pudo constar que aún no se inicia con la construcción indicada en el plano de referencia. En el plano se indican 196.00 m² por demoler y en el predio se encuentra una edificación de 61.00 m² la cual es de dos niveles contando con un total de 122.00 m² aproximadamente, en el ecarto se observa una techumbre de 73.00 m² a lado de la que se encuentra en el predio. Se demolió un 38% de los 196.00 m² que se indican por demoler. Aún no se inicia con la construcción indicada en el plano de referencia, se anexa microzonificación, fotografías del interior del inmueble y de su entorno.

CUARTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2013-2025 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY.

Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, por lo que, de acuerdo a lo solicitado, el inmueble identificado con número de expediente catastral **2** le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Superficie a Dictaminar:	1,303.37 metros cuadrados				
Lineamientos	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	977.52	0.36	467.55	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.50	4,561.79	0.51	662.21	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.25	325.84	0.64	835.82	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	195.50	0.15	195.73	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	HASTA 10- NIVELES		02-NIVELES		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		*9.76 m		SI cumple

El artículo 4 fracciones XIX, XX y XXI del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León define los siguientes lineamientos urbanísticos como: "... **XIX Coeficiente de Área Verde (CAV):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie de un predio que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano o de cualquier material impermeable y que únicamente sea destinada para jardín, área verde o arborización, con el fin de cumplir con la absorción del suelo. Dicho coeficiente se obtiene de dividir la superficie de área verde entre la superficie total



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000016-24-02
OFICIO: SDU/00132/2025

del lote o predio. Cuando menos el 50 % de este lineamiento deberá ubicarse preferentemente al frente del predio, en uno de sus costados. XX. **Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la superficie máxima de desplante construible de una edificación sobre un predio, que resulta de dividir la superficie de desplante de la edificación, entre la superficie total del lote o predio. XXI. **Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS):** Es el lineamiento urbanístico que determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio..."

Por lo que, la aplicación de los anteriores lineamientos urbanísticos se encuentra determinado tomando en consideración la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, establecida en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León y en base al proyecto arquitectónico como parte de los requisitos solicitados.

Así mismo, para la determinación de la altura el artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, establece lo siguiente: "...La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto del terreno, hasta la parte superior y exterior de la losa o techo. Al definir la altura no se tomará en cuenta los elementos agregados colocados sobre la azotea, tales como tanques de agua, cubos de elevadores y de escaleras, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas, entre otras instalaciones. En las Edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4-cuatro metros. En caso de requerirse una mayor altura debido a las necesidades del uso o destino solicitado, ésta será determinada mediante dictamen que al efecto emita la Secretaría..."

* Ahora bien, de acuerdo a Oficio N° DPT 1606/2024, de fecha 18-dieciocho de julio del 2024, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emite una **OPINIÓN TÉCNICA** indicando lo siguiente: Por motivos y razonamientos expuestos me permito emitir la opinión solicitada como **FACTIBLE** por parte de esta Dirección, únicamente en lo referente a la variación de la altura del nivel de planta-baja con una variación de 4.00 cuatro metros a 9.76-nueve punto setenta y seis, de acuerdo a la altura máxima del nivel de la planta de referencia señalada en el plano del proyecto solicitado como: Fijación de Lineamientos Generales del Diseño Arquitectónico, Licencia de Uso de Suelo, para Comercio (Venta de Refacciones y Accesorios Automotrices), en el inmueble ubicado en la calle Avenida Chapultepec número 128, Colonia Valle de Chapultepec, con número de expediente catastral [REDACTED] bajo el número de expediente administrativo L-USDS-000016-24-02.

"ARTICULO 132. En las nuevas construcciones o modificaciones a las existentes se deberá cuidar que éstas se integran al entorno, sin afectar la imagen urbana del sector, de conformidad con lo dispuesto por la Ley", y demás Leyes, Planes y Reglamentos vigentes/o que le resulten aplicables, previéndose al solicitante que esta opinión se emite en base a la copia del plano del proyecto presentado para su aprobación y solicitud de variación de altura, la cual dejará de ser válida en caso de que el plano de proyecto se modifique.

Por lo que, atendiendo a los planos del proyecto presentado se puede determinar que este cumple con la altura permitida en la zona de acuerdo a la ubicación del inmueble.

QUINTO. CUADRO DE ÁREAS

Como parte de los requisitos establecidos en el artículo 311 fracción III inciso e), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y en cumplimiento del citado artículo, el proyecto presentado que integra el número de expediente administrativo L-USDS-000016-24-02, presenta el siguiente cuadro general de áreas:

CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO		
NIVELES	M2 TOTALES	DESGLOSE DE ÁREAS
PLANTA BAJA	194.66	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 10-CAJONES (02-CAJONES PARA PERSONAS CON DISCAPACIDADES DIFERENTES), ACCESO AL ÁREA DE EXHIBICIÓN Y VENTA, ALMACEN DOBLE ALTURA, OFICINAS, SITE, BAÑOS CLIENTES, LOGÍSTICA, ELEVADOR, ESCALERAS Y ÁREA DE JARDÍN
PLANTA ALTA	467.55	SALA DE JUNTAS, COMEDOR, BAÑOS, ÁREA DE ALMACEN, ELEVADOR Y ESCALERAS
TOTAL	662.21	VENTA DE REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES CON 10-CAJONES DE ESTACIONAMIENTO (2-CAJONES PARA DISCAPACITADOS)

SEXTO. ANALISIS DE ESTACIONAMIENTO

Que de acuerdo a lo establecido por el artículo 46 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, para el uso de suelo o para la utilización de las edificaciones se deberá contar con un área de estacionamiento dentro del inmueble suficiente para satisfacer las necesidades generadas por su uso, de conformidad a lo dispuesto por las normas de estacionamiento indicadas en la Matriz de Compatibilidad del Plan, por lo que para el inmueble motivo de solicitud le aplica la siguiente normativa de cajones en atención al giro solicitado.

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
Venta de Refacciones Automotrices	1-un cajón por cada 25.00 m2	128.18 M2/25.00 M2=05-CAJONES	10-CAJONES (02-CAJONES PARA DISCAPACITADOS)	*SI CUMPLE
Área de almacén	1-un cajón por cada 200.00 m2	287.24 m2/200.00 m2=1-cajón		
TOTAL	06-CAJONES			

*Área efectiva de la actividad solicitada (Unidad Básica de Servicio):

SEPTIMO. ALINEAMIENTO VIAL

De acuerdo al artículo 4 fracción III del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, define al Alineamiento vial como "...Es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública determinada en el Plan, en cuya superficie prevista como afectación vial, se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción u obstrucción. El alineamiento contendrá las afectaciones y restricciones de carácter urbano que señale la Ley, el Plan, el Reglamento para las Construcciones y las demás disposiciones generales aplicables..."

A su vez el artículo 72 del citado reglamento faculta a la Secretaría para resolver los alineamientos que se requieran al emitir las autorizaciones en materia de desarrollo urbano, para lo cual, se deberá tomar en cuenta el plano de la Estrategia de la Estructura Vial contenido en el Plan.

Por lo que, en atención a lo solicitado dentro del expediente L-USDS-000016-24-02, se requirió a la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, Alineamiento Vial el cual fue emitido dentro del expediente número PT-ALVI-000813-23 de fecha a los 11-once días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, respecto al predio ubicado en la Avenida Chapultepec con número 128, Colonia Valle de Chapultepec en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral 7-2 en el cual se indica que en los Estudios de vialidad NO se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, es importante señalar que para la Ave. Chapultepec deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

OCTAVO. OPINIONES TECNICAS.

a) La Dirección para un Desarrollo Verde emitió mediante oficio los siguientes Lineamientos en Materia Ambiental:

▪ Oficio No. DGDV-0219/2024, dentro del dictamen LTA-000019-24, de fecha 06-seis de febrero del 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió Lineamientos en Materia Ambiental, correspondientes al trámite de Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para COMERCIO (Venta de Refacciones y Accesorios Automotrices) del expediente administrativo L-USDS-000016-24-02 de un predio ubicado en Av. Chapultepec número 128, Colonia Valle de Chapultepec de esta ciudad, identificado con el expediente catastral 7-2 mediante el cual se señaló lo siguiente:

1. No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994).
2. 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.
3. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
4. 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.
5. No se deberán percibir olores a predios colindantes.
6. En caso de pretender 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 Medio Ambiente del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000016-24-02

OFICIO: SDU/00132/2025

7. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
8. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
9. 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.
10. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
11. 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.
12. En el espacio destinado a área verde, deberá contar con 01-un árbol de la especie nativo, con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 100 m² de área jardinada, además, deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2 cajones de estacionamiento.
13. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 o 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 Sostenible.

b) La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica en materia de vialidad, el cual señala lo siguiente:

▪ Oficio número **DPT/V/050/2024**, de fecha a los 23-veintitres días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió opinión técnica en **Materia de Vialidad**, 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, mediante el cual se señaló lo siguiente:

• 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.

• Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del 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.

• Se deberá disponer al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a este último, deberá cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey. Este cajón debe estar independiente del sistema de estacionamiento automatizado propuesto.

Artículo 37.- El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.

Artículo 38.- Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:

I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;

II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;

III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;

IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;

V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y

VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.

• 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 a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

- La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad del municipio de Monterrey.

El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

- 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.

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

- Los accesos vehiculares (entrada y salida) al desarrollo y a los estacionamientos deberán tener 3.00 metros de ancho como mínimo por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

ARTICULO 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.

- Se deberá respetar un ancho de pasillo mínimo de 6 metros de ancho por tener doble sentido de circulación, Esto de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.

ARTICULO 65. El ancho del pasillo de circulación en estacionamientos, utilizados en un solo sentido de circulación, dependerá del ángulo de inclinación en que se disponen estos. Para cajones de estacionamiento dispuestos de 61-sesenta y uno a 90-noventa grados con respecto al pasillo el ancho deberá ser de 6.00-seis metros; para cajones dispuestos de 46-cuarenta y seis a 60-sesenta grados deberá ser de 5.00-cinco metros; para cajones dispuestos a 45-cuarenta y cinco grados o menos deberá ser de 4.00 metros. El ancho para pasillos de circulación utilizados en doble sentido como mínimo será de 6.00-seis metros.

- Se deberá señalizar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en el pasillo de circulación.

- El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier 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.

- El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar y a la pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción conforme a lo indicado en el artículo 37 Reglamento para las Construcciones.

- 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 autoridad municipal determinará en su caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias al titular y propietario del desarrollo para el correcto funcionamiento vial de la zona.

- Deberá tomar en cuenta en su diseño que los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio y tiendas de conveniencia deberán acatar las especificaciones dispuestas en la Norma Técnica Estatal de Aceras. Se debe conservar siempre el nivel en la acera. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para aceras menores a 3.50 metros de perfil, se deberá de hacer una rampa en el cordón de acera respetando tanto la banqueta o vía peatonal, como la franja de servicio. En dado caso de que el uso del cordón tipo rampa resulte en una pendiente mayor al 50 por ciento, se podrá utilizar la sección de franja de servicios necesaria para tener una rampa de hasta el 15 por ciento. Para aceras de 3.50 metros en adelante se permitirá utilizar el ancho del cordón y la franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonvía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000016-24-02

OFICIO: SDU/00132/2025

NOVENO. DICTAMENES EXTERNOS

a) Protección Civil.

- Mediante oficio No. SSPCDPC/D/5448/23, Tarjeta Folio No. 1467/23, Expediente No. PC/700/21/24, de fecha 08-ocho días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil de Monterrey, emitió dictamen en el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el uso de REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES en el predio identificado con el número de expediente catastral **2** ubicado en la Avenida Chapultepec número 128, Colonia Valle de Chapultepec, Monterrey Nuevo León; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. En consecuencia, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

Por todo lo anteriormente expuesto y fundado, y que sustentan la presente determinación, así la solicitud materia del trámite y las demás constancias que la integran, motivo por lo que se:

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** a la persona moral **BANCO MERCANTIL DEL NORTE INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BANORTE, FID/752162, la FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES)** respecto del inmueble ubicado en la **AVENIDA CHAPULTEPEC NÚMERO 128, EN LA COLONIA VALLE DE CHAPULTEPEC DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, conformado de una superficie 1,303.37 metros cuadrados e identificado con el expediente catastral **2**

SEGUNDO. Que en base al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 su plano de Zonificación Secundaria **E05 D** 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 GARZA SADA** dando frente a la Avenida Chapultepec en una Zona Clasificada como **CM1-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO** en donde el uso solicitado para **2.6.4 REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES** son consideradas como **CONDICIONADOS**, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, por lo que deberá cumplir con las siguientes lineamientos:

a) La Dirección para un Desarrollo Verde emitió mediante oficio los siguientes Lineamientos en Materia Ambiental:

Oficio No. DGDV-0219/2024, dentro del dictamen LTA-000019-24, de fecha 06-seis de febrero del 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al trámite de Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Licencia de Uso de Suelo para **COMERCIO (Venta de Refacciones y Accesorios Automotrices)** del expediente administrativo L-USDS-000016-24-02 de un predio ubicado en Av. Chapultepec número 128, Colonia Valle de Chapultepec de esta ciudad, identificado con el expediente catastral 15-571-005, mediante el cual se señaló lo siguiente:

- No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994).
- 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.
- El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
- 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.
- No se deberán percibir olores a predios colindantes.
- En caso de pretender 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 Medio Ambiente del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.
- Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
- Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
- 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.

23. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.

24. 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.

25. En el espacio destinado a área verde, deberá contar con 01-un árbol de la especie nativo, con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura por cada 100 m² de área jardinada, además, deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2 cajones de estacionamiento.

26. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 o 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 Sostenible.

b) La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica en materia de vialidad, el cual señala lo siguiente:

▪ Oficio número DPT/V/050/2024, de fecha a los 23-veintitres días del mes de febrero del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, emitió opinión técnica en Materia de Vialidad, 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, mediante el cual se señaló lo siguiente:

• 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.

• Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del 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.

• Se deberá disponer al menos un cajón de estacionamiento para personas discapacitadas, el cual deberá ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a este último, deberá cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey. Este cajón debe estar independiente del sistema de estacionamiento automatizado propuesto.

Artículo 37.- El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá de haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.

Artículo 38.- Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:

I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;

II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;

III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;

IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;

V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y

VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.

• 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 a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salida a los usuarios.

• La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad del municipio de Monterrey.

El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDS-000016-24-02

OFICIO: SDU/00132/2025

- 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.
- Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre la superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos.
- Los accesos vehiculares (entrada y salida) al desarrollo y a los estacionamientos deberán tener 3.00 metros de ancho como mínimo por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

ARTICULO 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.

- Se deberá respetar un ancho de pasillo mínimo de 6 metros de ancho por tener doble sentido de circulación, Esto de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.

ARTICULO 65. El ancho del pasillo de circulación en estacionamientos, utilizados en un solo sentido de circulación, dependerá del ángulo de inclinación en que se disponen estos. Para cajones de estacionamiento dispuestos de 61-sesenta y uno a 90-noventa grados con respecto al pasillo el ancho deberá ser de 6.00-seis metros; para cajones dispuestos de 46-cuarenta y seis a 60-sesenta grados deberá ser de 5.00-cinco metros; para cajones dispuestos a 45-cuarenta y cinco grados o menos deberá ser de 4.00 metros. El ancho para pasillos de circulación utilizados en doble sentido como mínimo será de 6.00-seis metros.

- Se deberá señalar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en el pasillo de circulación.
- El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier 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.
- El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar y a la pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción conforme a lo indicado en el artículo 37 Reglamento para las Construcciones.
- 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 autoridad municipal determinará en su caso solicitar el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias al titular y propietario del desarrollo para el correcto funcionamiento vial de la zona.
- Deberá tomar en cuenta en su diseño que los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio y tiendas de conveniencia deberán acatar las especificaciones dispuestas en la Norma Técnica Estatal de Aceras. Se debe conservar siempre el nivel en la acera. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para aceras menores a 3.50 metros de perfil, se deberá de hacer una rampa en el cordón de acera respetando tanto la banqueta o vía peatonal, como la franja de servicio. En dado caso de que el uso del cordón tipo rampa resulte en una pendiente mayor al 50 por ciento, se podrá utilizar la sección de franja de servicios necesaria para tener una rampa de hasta el 15 por ciento. Para aceras de 3.50 metros en adelante se permitirá utilizar el ancho del cordón y la franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.

TERCERO. Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos impuestos y competentes a esta Autoridad Municipal, se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

CUARTO. 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, 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 245, 249, 385 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 fraccionamientos o



edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

QUINTO. Las factibilidades de uso de suelo y los lineamientos generales de diseño arquitectónico, la licencia de uso de suelo y uso de edificación no tendrán vencimiento. En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior con fundamento en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 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 acordar la 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. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte del presente expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización

OCTAVO. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

NOVENO. Expídase la FIJACION DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTONICO Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIO (REFACCIONES Y ACCESORIOS AUTOMOTRICES), previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma el Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. Cúmplase.



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE
Oficina del Secretario

ING. FERNANDO GUTIERREZ MORENO
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

LIC. CARLOS DARIO VASCONCELOS RAMOS
ENCARGADO DE LA DIRECCIÓN GENERAL PARA
UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE
DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

SCS/OCRA/JEGH/GIM/dape

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Oscar Vincenzo Garza Acuña en su carácter de apoderado siendo las 11:35 horas del día 10 del mes de Abril del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Verónica Treviño Aguilar

FIRMA [Firma]

No. DE GAFETE 214129

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Oscar Vincenzo Garza Acuña

FIRMA [Firma]

IDENTIFICACIÓN TNE

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDS-000016-24-02
	Fecha de Clasificación	30 Mayo de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 05-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1.Domicilio, 2.Expediente Catastral, 3.Nombre, 4.Número de inscripción, 5.Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Numero de pasaporte,	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Dario Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	