



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5412/2015
EXP. ADM. L-343/2015
Página 1 de 5

I N S T R U C T I V O

C. NICOLAS VILLARREAL RODRIGUEZ Y MA. ELENA MARTINEZ DE VILLARREAL

CON DOMICILIO EN: AVENIDA PASEO DE LOS LEONES No. 1675, COLONIA CUMBRES, PRIMER SECTOR, MONTERREY, NUEVO LEON.

PRESENTES.-

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 14-catorce días del mes de Septiembre del año 2015-dos mil quince.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-343/2015**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 31-treinta y uno de Julio del año 2015-dos mil quince, por los **CC. Nicolás Villarreal Rodríguez y Ma. Elena Martínez de Villarreal**, en su carácter de propietarios del inmueble ubicado en la avenida **PASEO DE LOS LEONES (ANTES PASEO DE LA VICTORIA) No. 701, COLONIA CUMBRES, PRIMER SECTOR**, en esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **23-025-035**, acreditándolo mediante Escritura Publica número 8,327-ocho mil trescientos veintisiete, de fecha 22-veintidos de Agosto del año de 1974-mil novecientos setenta y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Rodríguez A., Titular de la Notaría Publica número 13-trece, con ejercicio en este Municipio; solicitud mediante la cual pretenden obtener la **LICENCIA DE USO DE SUELO** para **FARMACIA CON CONSULTORIO Y TIENDA DE CONVENIENCIA**, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 405.00 metros cuadrados; vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

C O N S I D E R A N D O

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos, inclusive 11, 137 fracciones I, 121 fracción I, 191 fracción X, 196 fracción III, 281, 282 Fracción I y II, 283 Fracción I a IV, 284, 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 3 fracción II, 5 fracciones I y II, 6, 7, 9 fracción I punto 2 inciso c), 11, 12 fracciones II y III, 14 fracción II puntos 2.2 y 2.3, y fracción III punto 3.15; Artículo 15 fracciones I, II y IV, 43, 156, 157 fracciones I y II, 161 fracciones I a X del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 12 fracción III y 15 fracción I de Planeación y Administración, inciso D) y fracción V inciso C) del Orden Legal del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Nuevo León.

II.- En el presente caso, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey, el 8-ocho de Julio del 2014-dos mil catorce, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince de Agosto de 2014-dos mil catorce, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONTIENTE, DISTRITO URBANO CUMBRES**, en una zona clasificada como **CFI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, en la cual los usos solicitados para **2.2.8 FARMACIAS, 2.3.4 TIENDA DE CONVENIENCIA** y

Palacio Municipal de Monterrey
Zaragoza ote S/N Col. Centro 64000 Monterrey, N.L.

www.monterrey.gob.mx alcaldesa@monterrey.gob.mx

52 (81) 8130.6565

3.15.4 CONSULTORIOS, se consideran como **PERMITIDOS**, por lo que resulta procedente informar lo que señala el Artículo 137 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual establece lo siguiente "**ARTÍCULO 137.** *La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbano de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: I. Permitted o predominantes: los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje*"...

III.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 5-cinco de Agosto del 2015-dos mil quince, se hizo constar que: actualmente en la propiedad que nos ocupa, existe una edificación de 2-dos niveles, a la que se da uso de casa habitación; sobre esta no se realizan trabajos de construcción, demolición o remodelación alguno.

IV.- Los interesados anexan Escrito de fecha 26-veintiseis de Julio del año 2015-dos mil quince, mediante el cual manifiestan que son propietarios del inmueble que nos ocupa, que una empresa que actualmente se está desarrollando en el rubro de farmacias, se encuentra interesada en comprarles dicha propiedad, siendo indispensable contar con el uso de suelo solicitado, por lo que solicitan que se les apruebe el uso de suelo, sin tener la necesidad de demoler en este momento, sino hasta que la empresa lo solicite, para posteriormente llevar a cabo una construcción nueva.

V.- Que en cuanto a los Lineamientos Urbanísticos, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, no prevé trámites o licencias por dicho concepto, puesto que la Licencia de Uso de Suelo tiene como objeto establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico, de preservación natural y protección al ambiente, mas no señalar "Lineamientos de construcción y Normas de cajones de Estacionamiento" y más aún, lo que solicita el promovente se encuentra comprendido en los trámites de Licencia de Construcción y/o Uso de Edificación, al momento de que presente la correspondiente solicitud, por lo que, en el presente trámite no procede únicamente en cuanto a dichos conceptos, en cuanto a lineamientos de construcción y normas de estacionamiento se refiere, y el proyecto que derive de la presente debe respetar lo establecido en el artículo 228 fracción II de dicha legislación, que a la letra dice: "**ARTÍCULO 228.** Las autoridades o los particulares que pretendan llevar a cabo una obra de construcción o edificación, se sujetarán a esta Ley, a los reglamentos municipales en la materia, así como a las siguientes disposiciones:....III. Sujetarse a la densidad y los coeficientes de ocupación y utilización del suelo tal y como aparezcan en el plan o programa de desarrollo urbano aplicable;...", por lo que, es menester comunicarle que de manera informativa, puede consultar los mismos, en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, como en las Leyes y Reglamentos vigentes y aplicables, al momento de que solicite la Licencia de Construcción y presente su proyecto, de acuerdo a lo establecido en el artículo 284 de la citada Ley de Desarrollo, que señala: "...el interesado elaborará el proyecto de construcción reuniendo los requisitos establecidos en dicha Ley y en las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción."

Que de acuerdo a expuesto, fundado y motivado, la suscrita 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 AUTORIZA la **LICENCIA DE USO DE**



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5412/2015
EXP. ADM. L-343/2015
Página 3 de 5

SUELO para **FARMACIA CON CONSULTORIO Y TIENDA DE CONVENIENCIA**, en el inmueble ubicado en la avenida **PASEO DE LOS LEONES** (ANTES PASEO DE LA VICTORIA) No. **701**, **COLONIA CUMBRES**, PRIMER SECTOR, en esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral **23-025-035**, el cual tiene una superficie total de 405.00 metros cuadrados.

SEGUNDO.- Se hace del conocimiento del interesado que **esta Licencia comprende exclusivamente la autorización de Uso de Suelo y NO le autoriza la Construcción ni el Uso de Edificación**, ya que para ello deberá solicitar y obtener previamente la autorización de las Licencias de Construcción y de Uso de Edificación correspondientes ante esta dependencia, en la que, de acuerdo a lo señalado por el artículo 284 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que textualmente dice: "**ARTÍCULO 284.-** Con fundamento en la licencia de uso de suelo, el interesado elaborará el proyecto de construcción que deberá reunir los requisitos establecidos en esta Ley y en las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción."

Aunado a lo anterior, se informa al interesado que al tramitar las licencias de Construcción y de Uso de Edificación, deberá dar cumplimiento a cada una de las obligaciones siguientes:

1. Deberá definir un proyecto urbanístico para el desarrollo del inmueble en donde se especifique la ubicación, superficie y el uso específico que se pretenda dar al inmueble. Esto es, en su planta de conjunto, describir detalladamente el uso que guardará cada una de las áreas y niveles de la edificación, fachada, etc.
2. En cuanto a la elaboración del proyecto arquitectónico y urbanístico de Edificación y Construcción deberá cumplir con los dimensionamientos que facilite el buen uso y disfrute del inmueble, en lo referente a la accesibilidad y maniobras tanto peatonales, como vehiculares, ventilación, iluminación, así como los espacios mínimos perimetrales para el proceso constructivo y posterior mantenimiento del inmueble en cuestión, con el propósito de garantizar las condiciones mínimas necesarias de habitabilidad, funcionamiento, acondicionamiento ambiental, comunicación, seguridad en emergencias y seguridad estructural.
3. Una vez que presente el proyecto de construcción, para los usos descritos en el considerando II (permitidos, excepto el uso de gasolinera y condicionados), deberá cumplir con los lineamientos urbanísticos que indique el Plan vigente al momento de solicitar las licencias de construcción y de uso de edificación.
4. Deberá cumplir con la normatividad de estacionamiento, que indique la Normatividad vigente de acuerdo al Uso en específico.
5. Para el proyecto de edificación y construcción que presente, deberá solicitar el alineamiento vial, para dar cumplimiento a lo señalado en los artículos 20 y 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
6. Deberá de presentar visto bueno de la Dirección de Protección Civil Municipal, o Estatal, o Dictamen emitido por el Patronato de Bomberos, de acuerdo con la Ley de Protección Civil vigente en el estado y la Ley de Protección contra incendios y Materiales Peligrosos vigente en el Estado.
7. 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, en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
8. Deberá contar con los requisitos para la obtención de los Vistos Buenos en materia de Vialidad, Geología, Hidrología, Ecología, Estructural, de las áreas correspondientes adscritas a esta Secretaría (Se evaluará según proyecto).
 9. Al momento de solicitar la Licencia de Construcción correspondiente, deberá presentar la Memoria de Calculo Estructural (anexando los planos estructurales correspondientes y Estudio de Mecánica de suelos), Estudio Hidrológico, Estudio Geológico, Estudio de Impacto Vial y Estudio de Impacto Ambiental acompañado del Resolutivo que expida la Secretaría de Desarrollo Sustentable; lo anterior se requerirá y evaluara de acuerdo al proyecto de construcción que presente.
 10. Deberá respetar todos los derechos de paso de las infraestructuras que en su caso pasen por su predio (CFE, Agua y Drenaje, F.F.C.C., etc.).
 11. Cumplir con los requisitos (Documentación, Proyecto, etc.) que al efecto fije la autoridad Municipal Correspondiente.

TERCERO.- Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que el incumplimiento de una de las condiciones, lineamientos o requerimientos anteriormente citados, se aplicarán las sanciones administrativas contenidas en el artículo 335 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

CUARTO.- La presente licencia no concede derechos de Licencias de Construcción y/o Uso de Edificación, por lo tanto de acuerdo a lo establecido en el Artículo 284 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, tenemos que: Con fundamento en la licencia de uso de suelo, el interesado elaborará el proyecto de construcción que deberá reunir los requisitos establecidos en esta Ley y en las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

QUINTO.- La licencia de uso de suelo, perderá su vigencia si dentro del término de 03-tres años no se ejerce el derecho por ellas conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición; de acuerdo al artículo 285 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEXTO.- Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículos 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los



DIRECCIÓN DE CONTROL URBANO

OFICIO No. SEDUE 5412/2015
EXP. ADM. L-343/2015
Página 5 de 5.

estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

OCTAVO.- Se le informa al interesado que las áreas, lotes y predios sin edificar, las edificaciones, casa y cualquier otra construcción urbana, deberá de conservarse por sus propietarios o poseedores en buenas condiciones de seguridad y limpieza, cuidando especialmente en su caso, que los muros o fachadas de las construcciones se mantengan en buen estado de presentación. Las autoridades municipales sancionarán el incumplimiento de este precepto, en los términos de las disposiciones reglamentarias aplicables. Lo anterior tiene fundamento en lo establecido en el artículo 322 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

NOVENO.- Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría.- Así Administrativamente actuando lo firma la C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León y la C. Directora de Control Urbano.


LIC. ERIKA MONCAYO SANTACRUZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
2012 - 2015
SECRETARIA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGIA


C. TOMAS DAVID MACIAS CANALES
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

TVNB / MBV / zvnr

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Elisa del Rosario Lamas L. siendo las 12:57 horas del día 28 del mes de Septiembre del 2015

EL C. NOTIFICADOR
DILIGENCIA.
NOMBRE Simon Nunez
FIRMA [Firma]
No. DE GAFETE 72141

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA
NOMBRE Elisa del Rosario Lamas L.
FIRMA [Firma]

