



CIUDAD DE MONTERREY
GOBIERNO MUNICIPAL 2015-2018



11 de Noviembre de 2016

No. de Oficio: SEDUE 3470/2016

ASUNTO: **Expediente Administrativo L-342-16**

INSTRUCTIVO

**C. APODERADO O REPRESENTANTE LEGAL
DE LA SOCIEDAD DENOMINADA
"FARMACIA GUADALAJARA", S.A. DE C.V.
CON DOMICILIO EN LA AVENIDA BENITO
JUAREZ N° 893, ZONA CENTRO, MONTERREY, N.L.
MONTERREY, N. L.
PRESENTE.-**

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente Resolución:

En Monterrey, Nuevo León, a los 11-once días del mes de Noviembre del año 2016-dos mil dieciséis.-----
VISTO.- El expediente administrativo No. **L-342/2016**, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 13-trece de Julio del 2016-dos mil dieciséis, por el **C. CARLOS CORRAL HERRERA**, en su carácter de Apoderado Legal de la Sociedad denominada "**FARMACIA GUADALAJARA**" S.A. DE C.V., como Arrendataria del inmueble ubicado en la **AVENIDA GENERAL BERNARDO REYES N° 3909, COLONIA NIÑO ARTILLERO** en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **45-022-004**; solicitud mediante la cual se pretende obtener la **LICENCIA DE USO DE SUELO** para **FARMACIA, TIENDA DE CONVENIENCIA, SERVICIOS FINANCIEROS Y CONSULTORIOS MEDICOS**, en el inmueble antes citado, el cual tiene una superficie total de 739.46 metros cuadrados, para lo cual el solicitante acompaña copia simple la siguiente documentación:

1. Escritura Pública número 99-noventa y nueve, de fecha 21-veintiún de Octubre del año 1983-mil novecientos ochenta y tres, pasada ante la fe de Jaime Gallardo Gonzalez, Notario Público Titular Número 08-ocho, con ejercicio en Guadalajara, Jalisco; la cual contiene la Protocolización y Modificación de Cláusulas de los Estatutos de la empresa denominada FARMACIA GUADALAJARA, S.A de C.V.
2. Escritura Pública número 18,882-dieciocho mil ochocientos ochenta y dos, de fecha 30-treinta de Abril del año 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Mariano G. Morales Martínez, Notario Público Número 90-noventa, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; la cual contiene Contrato de Compraventa de Bienes Inmuebles a favor del **C. JORGE ANSELMO**





YAÑEZ CANTU para un predio identificado con el número de expediente catastral 45-022-004, con una superficie de 739.46 metros cuadrados.

3. Poder General para Actos de Administración, a favor de Carlos Corral Herrera, de fecha 18-dieciocho de Noviembre de 2015-dos mil quince, otorgado por la Sociedad denominada "FARMACIA GUADALAJARA", S.A. DE C.V., representada por el C. Jaime Garay Nuño, en su carácter de Apoderado General Judicial para Pleitos y Cobranzas, para Actos de Administración, Asuntos Laborales y Fiscales, Suscripción de Cheques, Otorgar y revocar Poderes, el cual fue certificado ante la fe del Licenciado SAMUEL FERNANDEZ AVILA, Notario Público Número 15-quince, con ejercicio en Tlaquepaque Jalisco y zona Conurbada de Guadalajara.
4. Contrato de arrendamiento entre Jorge Anselmo Yáñez Cantú y Graciela Garza Garza como Arrendadores y la sociedad denominada "FARMACIA GUADALAJARA", S.A. DE C.V. como Arrendataria, de fecha 18-dieciocho de Marzo de 2016-dos mil dieciséis, el cual fue certificado ante la fe de la Licenciada ALIDA ENRIQUETA DEL CARMEN BONIFAZ SANCHEZ, Notario Público Número 24-veinticuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, en el Estado.

Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

CONSIDERANDO



I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafo inclusive, 11, 88, 137 fracciones I 121 fracción I, 191 fracción X, 196 fracción I y 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 3 inciso a), 11, 12 fracciones II y III, 14 fracción II puntos 2.2 y 2.3, y fracción III puntos 3.9 y 3.15, Artículo 15 fracción I, 43, 156, 157 fracciones I y II, 161 fracciones I a X del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; y artículos 16 fracción X, 93, 94, Fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI Y XLII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X, XI y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

II.- Que en base al 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,

Handwritten signatures and initials in blue and red ink.



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 inmueble en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO URBANO MITRAS NORTE**, en una zona clasificada como **CI-CORREDOR INDUSTRIAL, 2.2.8 Farmacias, 2.3.4 Tienda de Conveniencia, 3.9.1 Servicios Financieros y 3.15.4 Consultorio Médico**, se consideran como **PERMITIDOS**.

III.- Resultando por lo tanto informar de conformidad con lo establecido en el Artículo 137 fracciones I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que señala: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbanos de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: **I.- PERMITIDOS O PREDOMINANTES:** Los que en una zona determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquél uso o destino de mayor porcentaje..."

IV.- Que los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, de acuerdo a la zona en donde se encuentra inserto el predio en cuestión son los siguientes:

Superficie a dictaminar: 739.46 metros cuadrados		
LINEAMIENTOS URBANISTICOS	NORMA	
	COEF	M2
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	554.60
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	5.00	3,697.30
ÁREA LIBRE	0.25	184.86
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	110.92
NIVELES (MÁXIMO)	12 NIVELES	
ALTURA MAXIMA POR NIVEL	4.00 METROS	



V.- En las edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4.00-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, conforme lo establece el artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.



VI.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano antes mencionado, conforme a los giros solicitados y atentos a que el inmueble se ubica en el Distrito Urbano Mitras Norte, se indica lo siguiente:

Giro	1 Cajón p/cada	
	Cantidad	Unidad
2.2.8 Farmacias	30.00	M2
2.3.4 Tienda de Conveniencia	20.00	M2
3.9.1 servicios Financieros	12.00	M2
3.15.4 Consultorios Médicos	1.00	CONSULTORIO

Las áreas de Estacionamiento subterráneo estarán exentas de CUS. Lo anterior es aplicable exclusivamente a las áreas o superficies subterráneas, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio, de acuerdo a lo señalado en el artículo 48 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

VII.- De acuerdo a inspección ocular de fecha 30-veintitrés de Agosto del 2016-dos mil dieciséis, realizada por personal adscrito a esta Secretaría, se observó que el estado actual del predio es baldío y sin uso al momento de la inspección.

Que de acuerdo a lo expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

ACUERDA



PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZA** la **LICENCIA DE USO DE SUELO** para **LOS GIROS DE FARMACIA, TIENDA DE CONVENIENCIA, SERVICIOS FINANCIEROS Y CONSULTORIOS MEDICOS**, para el predio ubicado en la **AVENIDA GENERAL BERNARDO REYES N° 3909, COLONIA NIÑO ARTILLERO**, jurisdicción de este Municipio, e identificado con el número de expediente catastral **45-022-004**, el cual cuenta con una superficie de terreno de 739.46 metros cuadrados.

SEGUNDO.- Se apercibe al interesado que esta Licencia comprende exclusivamente la autorización de Uso de Suelo para los giros antes y NO le autoriza el funcionamiento, ni la construcción, ya que deberá solicitar la aprobación de la Licencia de Uso de Edificación y de Construcción correspondientes ante esta dependencia, y presentar el proyecto con la

Handwritten marks: '8', 'M', '4', and a signature.



distribución de áreas, accesos y ubicación de cajones de estacionamiento, respetando los lineamientos urbanísticos y normatividad de estacionamiento señalada; además deberá dar cumplimiento a cada una de las obligaciones siguientes:

1. En zonas con pendientes superiores al 45% no se permitirá su urbanización, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 121 fracción III inciso d) y 196 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como de acuerdo a lo establecido en el artículo 43 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Monterrey.
2. 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 arquitectónica, describir detalladamente el uso que guardará cada una de las áreas y niveles de la edificación, fachada, etc.
3. En cuanto a lineamientos urbanísticos cualitativos, en 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.
4. Una vez que presente el proyecto, este deberá cumplir con los lineamientos urbanísticos señalados anteriormente, siendo los siguientes: COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 como máximo, CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 5.00 veces la superficie del terreno como máximo, CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 como mínimo y Área Libre de 0.25 como mínimo. Así mismo, deberá considerar lo establecido en el artículo 48 del reglamento antes citado el cual establece lo siguiente: Las áreas de estacionamiento subterráneo estarán exentas de CUS. Lo anterior es aplicable exclusivamente a las áreas o superficies subterráneas, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio y para el CUS se incluirá el estacionamiento a partir del nivel de calle hacia arriba.
5. La altura máxima permitida de las Edificaciones será de más de 12-doce niveles
6. En las edificaciones, la altura máxima para cada nivel será de 4.00-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, conforme lo establece el artículo 36 párrafo final del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.



H. AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA



7. Deberá cumplir con la normatividad de estacionamiento requerida a razón del giro específico descrita en el considerando VI de esta resolución y señalada, conforme a lo indicado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, para el Distrito Urbano Mitras Norte.
8. En las áreas de estacionamiento deberá de numerar e indicar perfectamente el número de cajones de estacionamiento; los cajones para estacionamiento de automóviles, en batería, medirán cada uno cuando menos cinco (5.00 m) metros, por dos metros setenta centímetros (2.70 m). Los cajones de estacionamiento de automóviles, en cordón, medirán cada uno cuando menos seis metros (6.00 m) por dos metros setenta centímetros (2.70 m), se podrá permitir hasta un 25% de los cajones requeridos, para autos compactos debiendo medir cuando menos cuatro metros cincuenta centímetros (4.50 m) por dos metros cincuenta centímetros (2.50 m) en batería y cuando menos seis metros (6.00 m) por dos metros y sesenta centímetros (2.60 m) en cordón. Los cajones deberán estar debidamente indicados en su señalamiento correspondiente.
9. Deberá cumplir con 01-un cajón para personas discapacitadas por cada 25 totales o menos, así mismo su ubicación deberá cumplir con lo siguiente: 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 metros por 5.00 metros de longitud. III.- Dos cajones de estacionamiento podrían compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 metros. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 metros 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 metros en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contraste a la superficie del piso. V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y VI.- Debe cumplir con las disposiciones de área libre de paso. Lo anterior, de acuerdo a los artículos 37 y 38 del Reglamento de accesibilidad de la Ciudad de Monterrey.
10. Deberá dar cumplimiento con lo indicado en el **Artículo 203** de la Ley de Desarrollo Urbano, el cual establece lo siguiente. En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamientos autorizados, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente:
 - a. Los predios habitacionales, cederán el 17%-diecisiete por ciento del área vendible, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor. En el caso de habitacional multifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 trescientos metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente.
 - b. Los predios no habitacionales cederán o pagaran el 7%-siete por ciento del área vendible. Cuando se opte por el pago, se tomara como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el Cual tendrá vigencia de tres meses.





Tratándose de cesión, esta deberá ser destinada para la formación de áreas verdes, equipamiento urbano público y reservas territoriales: en el caso de pago en efectivo, este deberá ser destinado a la adquisición de áreas verdes.

11. Deberá de presentar visto bueno de la Dirección de Protección Civil del Estado de acuerdo con la Ley de Protección Civil vigente.
12. Al momento de solicitar la Licencia de Construcción se evaluará presentar el **Resolutivo** en Materia de Impacto y Riesgo Ambiental ante la Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado de N. L.
13. Deberá contar con los requisitos para la obtención de los Vistos Buenos en materia de Vialidad, Geología, Hidrología, Ecología, Pluvial, Estructural, de las áreas correspondientes adscritas a esta Secretaria (Se evaluará según proyecto).
14. Al momento de solicitar la Licencia de Construcción correspondiente, deberá presentar la Memoria de Calculo Estructural, así como también el estudio de mecánica de suelo, los cuales deberán ir acompañados de su carta responsiva y copia legible de la cedula profesional de quien los realice, los cuales deberá ser de un Arquitecto o Ingeniero Civil y los planos estructurales correspondientes.
15. Deberá de presentar un Estudio de Impacto Vial de acuerdo al **Artículo 187** de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para garantizar la accesibilidad al predio, el cual deberá de sujetarse a que la operación vial se realice con comodidad y seguridad, además de satisfacer las demandas de los movimientos direccionales que se requieran, de acuerdo al volumen vehicular actual y al generado por el nuevo desarrollo.
16. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
17. La vía pública no deberá ser obstruida por equipos, maquinaria, materias primas, contenedores, residuos, vehículos, etc.
18. **Deberá solicitar ante esta Secretaría el alineamiento vial del predio.**
19. Deberá solicitar el Permiso de desmonte del predio ante esta Secretaría, los predios mayores a los 1,000 metros cuadrados en que se requiera desmontar más de 500.00 metros cuadrados, deberán solicitar el permiso para el Cambio de Uso de Suelo ante la SEMARNAT.





20. Deberá presentar plano topográfico del terreno, señalando las pendientes del predio en cuadrantes de 5 metros por 5 metros, mismo que deberá estar firmado por un perito responsable, anexando su cedula profesional.
21. Deberá respetar todos los derechos y/o servidumbres de paso de las infraestructuras que en su caso pasen por su predio (CFE, Agua y Drenaje, F.F.C.C., etc.).
22. Cumplir con todos aquellos requisitos (Documentación, Proyecto, etc.) que de acuerdo al Uso de Suelo que se solicite al efecto fije la autoridad Municipal Correspondiente, conforme a las Leyes, Planes y Reglamentos aplicables.

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 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.

QUINTO.- 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.

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.

SÉPTIMO.- 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



8
19
4-



responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 y 387 fracción 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 los C.C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.-----

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



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

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Carlos Corral siendo las 9:42 horas del día 25 del mes de Noviembre del 2018.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Jair Limon Gallegos

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA
NOMBRE Carlos Corral Herrera

FIRMA [Signature]
NO. DE GAFETE _____

FIRMA [Signature]

