



Gobierno  
de  
Monterrey

ELIMINADO: 1 Nombre. Fundamento Legal: artículo 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con 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.

Secretaría  
de  
Desarrollo Urbano  
Sostenible

OFICIO No. : SEDUSO/23045/2022  
EXP. ADM: L-000117-22

**INSTRUCTIVO**

**AL REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE BELLO MONTERREY, S.A. DE C.V. DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES: CALLE DIEGO DE MONTEMAYOR, NUMERO 656 SUR, ZONA CENTRO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN. Presente.-**

**Dentro del Expediente Administrativo relativo a la solicitud número L-000117-22, se ha dictado por la C. Secretaria de Desarrollo Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, una resolución que a la letra dice:**

En Monterrey, Nuevo León, a los 24-veinticuatro días del mes de mayo del año 2023-dos mil-veintitrés. -----

**VISTO**, el expediente administrativo **L-000117-22**, formado con motivo de la solicitud presentada el 01-uno de junio de 2022-dos mil veintidós, por el [REDACTED] en representación de la Sociedad **BELLO MONTERREY, S.A. DE C.V.** ostentándose como propietaria del inmueble ubicado en la calle **EMILIO CARRANZA, NUMERO 1033, ZONA CENTRO DE MONTERREY** e identificado con el expediente catastral No. **(70) 01-020-014**, solicitud a través de la cual se pretende obtener la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y SERVICIO (HOTEL 4 ESTRELLAS)**, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de **638.19 metros cuadrados**.

Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el No. **L-000117-22**, se tiene a bien declarar lo siguiente:

**RESULTANDO**

**PRIMERO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS.**

1. Para el trámite de factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño, de acuerdo a lo establecido en el artículo 311 fracciones:

**I y II, inciso a).- Solicitud correspondiente:**

- Presenta Solicitud oficial para factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, para comercio (locales comerciales y de servicios agrupados) y servicios (hotel de 4 estrellas) en un predio identificado con el número de expediente catastral 01-020-014, ubicado en calle Emilio Carranza no. 1033, en la zona Centro, firmada por el C. [REDACTED] como representante legal de la empresa denominada Bello Monterrey, S.A de C.V., siendo el tramitador el [REDACTED]

**I y II, inciso b).- Acreditación de la propiedad o posesión:**

- Presenta Escritura Pública no. 10,251 de fecha (14) catorce días del mes de octubre de (2020) dos mil veinte, ante la Lic. Angélica Guadalupe Garza Valdez, Notario Público Titular de la Notaría Pública número (67) sesenta y siete, con Ejercicio

DESARROLLO INTEGRADO,  
CONSERVACIÓN Y EFICIENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



OFICIO No. : SEDUSO/23045/2022

EXP. ADM: L-000117-22

en el Primer Distrito del Estado, donde comparecen [REDACTED] como fideicomitente y fideicomisaria A, [REDACTED] como Fideicomitente y Fideicomisaria B y Banca Afirme Sociedad Anónima. Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero (División Fiduciaria) en su carácter de Fiduciaria representada por sus delegados fiduciarios [REDACTED] relativa a un I. Convenio de Reversión de Propiedad de Inmuebles en Ejecución Extinción Parcial del Contrato de Fideicomiso de Administración patrimonial de Inmuebles con Reserva del Derecho de reversión número 73811 (Siete, tres, ocho, uno, uno) y II. Contrato de Compraventa de Bien inmueble con Reserva de Dominio, con carácter de vendedoras, Las señoras [REDACTED] y con carácter de comprador la Sociedad denominada Bello Monterrey, S.A. de C. V. representada por el señor [REDACTED] Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León Bajo el número de registro 12122, Vol. 309, Libro 485, Sección Propiedad, Monterrey, N.L. a 03 de diciembre de 2021.

- Presenta Solicitud al Registrador Público de la Propiedad con residencia en Monterrey, N.L. de fecha 11 de febrero del 2022, de la Cancelación de la Reserva de Dominio, inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número de registro 1748, Vol. 127, libro 35, sección Auxiliares, Unidad Monterrey, de fecha 15 de marzo del 2022.

Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, 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. Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracción I, inciso b), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y artículo 160 Bis., fracción II del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

**I y II inciso c).- Acreditación del interés o personalidad jurídica.**

- Presenta Escritura Pública no. 85,852 de fecha 20- veinte días del mes de julio de 2020 dos mil veinte, pasada ante la fe del Lic. Jorge Maldonado Montemayor, Titular de la Notaría Pública número 55, relativa a la constitución de Sociedad anónima de capital variable denominada Bello Monterrey, S.A. de C.V., y otorgamiento de Poderes al Señor [REDACTED] inscrita ante el Registro Público del Comercio con el número único de documento 20200012377400TK, de fecha 29 de julio del 2020.
- Presenta Identificación oficial de [REDACTED] emitida por el Instituto Nacional Electoral no. [REDACTED] (Apoderado Legal)

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311 fracción I y II, inciso c) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**I y II. Inciso d).- Plano de localización del predio. Pago de derechos correspondientes.**

- Presenta plano de localización del inmueble ubicado en calle Emilio Carranza no. 1033, Zona Centro, en Monterrey, Nuevo León en un predio identificado con el número de expediente catastral 01-020-014.



OFICIO No. : SEDUSO/23045/2022  
EXP. ADM.: L-000117-22

- Presenta copia de comprobante de pago por concepto de información de Factibilidad y lineamientos del expediente catastral 01-020-014, expediente Administrativo L-000117-22 con el no. de folio 3010000069185 de fecha 1 de junio del 2022.

Que de acuerdo a lo solicitado en el presente expediente lo son en conjunto, la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, 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 anterior en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 311, fracción I y II, inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León

**I y II. Inciso e).- Indicar el uso de suelo que se pretende. Plano de localización del predio, indicando las vías públicas, los servicios públicos colindantes y las curvas de nivel a cada metro.**

- Presenta juego de Planos oficiales, correspondientes al trámite de factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico para COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) y SERVICIOS (HOTEL 4 ESTRELLAS).

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I y II, inciso e) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León.

**I. Inciso f).- Pago de derechos.**

- Presenta copia de comprobante de pago por concepto de información de Factibilidad y lineamientos del expediente catastral 01-020-014, expediente Administrativo L-000117-22 con el no. de folio 3010000069185 de fecha 1 de junio del 2022.

Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, inciso f) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León

**I. Inciso g).- Pago del impuesto predial al corriente.**

- Presenta Copia del recibo de pago del impuesto Predial, de fecha 20/01/2023 con no. de folio 341C-9457.

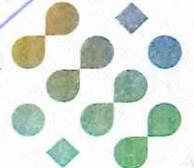
Con lo anterior se da cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 311, fracciones I, inciso g) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y artículo 164, fracción V, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

**2. OTROS DOCUMENTOS.**

- Presenta Copia del recibo de pago de TELMEX, como comprobante del domicilio para oír y recibir notificaciones. DEL DOMICILIO Diego de Montemayor no. 656, zona centro.
- Allega cd con el proyecto en digital.

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.** Que esta Secretaría es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 138 fracción I, incisos a) y b), 148 fracción I, 308 fracciones I y II, 310 fracción I, inciso a) y II inciso a), 311 fracción I, incisos a) a la g) y II incisos a) a la e), 313, 399, 402 primer y último párrafo de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso a), 12 fracción II y III, 14 fracción



fracción II, punto 2.3 y fracción III punto 3.8, 15 fracciones I, 36, 39, 47, 48, 49, 81, 139, 156 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; 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.

## SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO.

### **1. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.**

Ahora bien, a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral 32-015-006, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto de 2014, y de acuerdo al Plano de zonificación secundaria E-05 C 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 CENTRO, DISTRITO URBANO CENTRO**, dando frente a la calle Emilio Carranza clasificada como **CS- COMERCIOS Y SERVICIOS**; en el cual los usos solicitados para **COMERCIO 2.5. VENTA DE MATERIALES, 2.5.2 FERRETERÍA** se considera como **PERMITIDO** y para **SERVICIO**, en el cual los usos solicitados para **COMERCIO** (los puntos: 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 (Excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10; **2.1 Tienda de Productos Básicos** (2.1.1 Abarrotes, Fruterías y Misceláneas, 2.1.2 Carnicerías, Tortillerías y Panaderías); **2.2 Tienda de Especialidades** ( 2.2.1 Accesorios y Regalos , 2.2.2 Aparatos eléctricos, Muebles y Línea blanca (domésticos y de oficina, 2.2.3 Artesanías, Artículos religiosos, 2.2.4 Artículos Deportivos, 2.2.5 Artículos Médicos y de laboratorio, 2.2.6 Computación, Ingeniería, dibujo y Artículos fotográficos y cinematográficos, 2.2.7 Dulcerías, 2.2.8 Farmacias, Herbarios y Boticas, 2.2.9 Florerías y arreglos florales, 2.2.10 Joyerías y Relojerías, 2.2.11 Jugueterías y Bicicletas, 2.2.12 Librerías, Revisterías y Papelerías, 2.2.13 Marcos y molduras; Espejos y lunas, 2.2.14 Mercerías, 2.2.15 Música grabada, videos, instrumentos musicales; venta de películas y videojuegos, 2.2.16 Ópticas, 2.2.17 Prendas de vestir, Pieles y accesorios; Calzado; Telas, Alfombras, Cortinas, 2.2.18 Ultramarinos, Vinos y Licores; Cigarros y puros, 2.2.19 Venta de agua purificada ); **2.3.4 Tienda de Conveniencia; 3.1 Servicios Personales** 3.1.1 Agencias de viajes, 3.1.2 Alquiler de ropa, 3.1.5. Cerrajerías, 3.1.6 Cibercafés, 3.1.9 Estudios fotográfico, 3.1.10 Lavanderías, Tintorerías y Planchadurías, 3.1.11 Peluquería, Estéticas y Salas de belleza y 3.1.14 Sastrerías y Talleres de costura; **3.4.4 Refresquerías, Neverías y Paletterías, 3.4.5 Restaurantes, Cafés y fondas, 3.4.7 Taquerías, 3.4.2 Comida para llevar, Comida rápida, antojitos, 3.9 Administración Privada** 3.9.1 Bancos, Caja de ahorros y Servicios financieros, 3.9.2 Casas de bolsa, Casas de cambio, Casas de empeño, Casas de préstamo, Seguros, 3.9.3 Oficinas Corporativas y Notarias, 3.9.4 Oficinas Administrativas, de Profesionistas; **3.15.3 Clínicas y Hospitales; 3.17.4 Salones de corte y estética, 3.18.10 Centros de educación a distancia** y **SERVICIOS (3.8.3 HOTEL 4 ESTRELLAS)** se consideran como **PERMITIDOS**.

Es importante señalar que de acuerdo al artículo 310 fracciones I y II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León el objeto de los trámites de Factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico: 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: "...I. La factibilidad de uso de suelo: a) Determinar el uso de suelo y la densidad bruta de un predio, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano. II. Fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico. a) Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico y arquitectónico".





## 2. LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS EN ZONA COMERCIAL Y DE SERVICIOS

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 01-020-014, le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Superficie a dictaminar: 638.19m <sup>2</sup>		
LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS	NORMA	
	COEF	M2
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	libre	libre
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	libre	libre
AREA LIBRE	libre	libre
C.A.V. (Coeficiente de Área Verde)	libre	libre
N° de Niveles Máximo	Más de 12.00 niveles	
Altura máxima por nivel	4.00 mts.	

**Artículo 39.-** "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, conforme lo establece el artículo 36 párrafo final del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey."

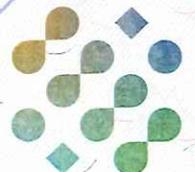
De acuerdo a la última reforma del artículo 48 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey se establece que:

**"Artículo 48.-** El CUS no será aplicable en los siguientes casos:

1. Los estacionamientos subterráneos, manteniendo la obligación de respetar COS, CUS y CAV a partir del desplante del edificio a nivel calle.
2. Los volados y las áreas en doble altura, siempre y cuando estos no puedan ser utilizados como áreas con funciones habitables, comerciales, de servicios o como terrazas"

## 3. 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 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.

GIRO ESPECIFICO	CAJONES
2.3.1 Locales comerciales y de servicios agrupados (los puntos 2.1, 2.2, 2.3.4, 3.1 [excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12] 3.4.4, 3.4.5, 3.4.7, 3.4.2, 3.9, 3.15.3, 3.17.4, 3.18.10	1 cajón por cada 30 m2
3.8.3 Hoteles de 4 estrellas	1 cajón por cada 4.5 habitaciones

\*Siempre y cuando en la Licencia de construcción, se aplique la norma señalada en la tabla anterior, cuantificando la unidad básica de servicio efectiva para la actividad solicitada.

Es importante señalar, que la solicitud presentada versa sobre la Factibilidad de Uso de Suelo y Fijación de lineamientos Generales de diseño arquitectónico para los giros Comercio (Locales Comerciales y de servicios agrupados) y Servicios (hoteles 4 estrellas) toda vez que el artículo 31 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey a la letra dice lo siguiente: "Las fuentes fijas ubicadas en el Municipio cualquiera que sea su giro, deben de contar con un área verde de absorción y jardinada, equivalente por lo menos al quince por ciento de la superficie ocupable del predio de que se trate". Por lo que el proyecto está obligado a respetarlo.

Por lo que una vez analizado y habiendo cumplido con los requisitos establecidos en los artículos 310 fracciones I, II, 311 fracciones I y II y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 y de conformidad con el artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás relativos y aplicables de los ordenamientos legales, reglamentarios y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, y en el ejercicio de las atribuciones que establecen los artículos 101 fracción IV y 104 fracciones I, III y VII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León, esta Secretaría:

#### ACUERDA

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución, se **AUTORIZA** la **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y SERVICIO (HOTEL 4 ESTRELLAS)**, en el inmueble ubicado en la calle **EMILIO CARRANZA, NUMERO 1033, ZONA CENTRO DE MONTERREY** e identificado con el expediente catastral No. **(70) 01-020-014**, que cuenta con una superficie de **638.19 metros cuadrados**.

**SEGUNDO.** Esta Resolución **NO** autoriza la construcción del proyecto arquitectónico presentado en planos, ni el uso para la función o giro particular de la edificación solicitados, por lo que, deberá estarse a lo dispuesto por el artículo 310 fracciones I y II de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, mediante el



OFICIO No. : SEDUSO/23045/2022  
EXP. ADM: L-000117-22

cual señala el objeto de las autorizaciones y licencias solicitadas. Por lo que, en términos del artículo 139 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, que a la letra dice: "Los interesados en utilizar los lotes o predios para cualquier actividad de urbanización, usos del suelo, construcción, uso de edificación y las demás acciones urbanas, deberán solicitar y obtener previamente de la autoridad competente, las licencias Municipales correspondientes."; deberá solicitar el proyecto arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo, el Proyecto Ejecutivo Arquitectónico lo que constituye la Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Edificación y estarse a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, las edificaciones que se encuentren dentro del predio, estarán sujetas a las disposiciones legales aplicables a los trámites subsecuentes.

**TERCERO.** Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, en el caso de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos referentes 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 y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el 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, 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 fundado 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 y en términos del Artículo 327. La licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido.

**SEXTO.** Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir 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.

**SEPTIMO.** 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.

Gobierno de Monterrey  
DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y SOSTENIBLE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible



5424

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

**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 **FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO Y FIJACIÓN DE LINEAMIENTOS GENERALES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO PARA COMERCIO (LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS) Y SERVICIO (HOTEL 4 ESTRELLAS)**, 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 la Mtra. Brenda Lizbeth Sánchez Castro, Secretaria Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.



Gobierno de Monterrey  
2021 - 2024

**MTRA. BRENDA LIZBETH SANCHEZ CASTRO**  
C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

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

**ARQ. VANESSA VIDA STEELE SALINAS**  
DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,  
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO  
URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN.

TVNB/VLPP/MACS/Cgl/ajez

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse [REDACTED] en su carácter de Propietario siendo las 10:15 horas del día 07 del mes de Junio del año 2023.

EL C. NOTIFICADOR  
NOMBRE Angelina Nuñez  
FIRMA [Firma]  
No. DE GAFETE 72144

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.  
NOMBRE [REDACTED]  
FIRMA [REDACTED]  
IDENTIFICACIÓN [REDACTED]