



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000220-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/001149/2025

INSTRUCTIVO

A LA C. ELVA PATRICIA CHARLES DE LEON.

DOMICILIO
PRESENTE.

Dentro del Expediente Administrativo número L-USDE-000220-24-02, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 28-veintiocho días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco.-----
--- VISTO, el expediente administrativo L-USDE-000220-24-02, formado con motivo de la solicitud presentada el 16-dieciséis de agosto de 2024-dos mil veinticuatro. por la C. ELVA PATRICIA CHARLES DE LEÓN, propietaria del inmueble ubicado en la [REDACTED] conformado de una superficie de 356.15 metros cuadrados y 278.56 metros cuadrados de construcción de los cuales 106.24 metros cuadrados son por regularizar, identificado con el expediente catastral número [REDACTED] solicitud a través de la cual se pretende obtener la LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION PARA SERVICIOS (ALQUILER DE ROPA) Y HABITACIONAL CASA HABITACION UNIFAMILIAR, 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. De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 316 y 325 de la citada Ley, y los del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, y artículo 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, siendo que el solicitante allega la siguiente documentación:

A) Para el trámite de licencia de construcción (Regularización), de acuerdo a lo establecido en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey:

De acuerdo al Artículo 3 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, se establece que: "Las construcciones para los efectos del presente Reglamento tendrán la siguiente clasificación, según su uso y tamaño:"

- I. TIPO 1: Construcciones o reparaciones menores: Bardas no mayores de 3.00 metros de altura, remodelación de fachadas, excavaciones, movimientos de tierra y otros;
- II. TIPO 2: Autoconstrucción o construcción progresiva: La construcción mínima de hasta 40 metros cuadrados de construcción por etapa, sin que el total de licencias de construcción solicitadas bajo este esquema, exceda de 200 metros cuadrados de construcción;
- III. TIPO 3a: Vivienda unifamiliar: En terreno plano (de hasta 30% de pendiente), máximo 3 niveles, claros máximos de 6.00 metros y muros de contención de hasta 3.50 metros;
- IV. TIPO 3b: Vivienda unifamiliar: En terreno con pendiente superior al 30%. Bardas mayores a 3.00 metros de altura y muros de contención de hasta 3.50 metros;
- V. TIPO 4a: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción;
- VI. TIPO 4b: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 Mt2 de construcción; y,
- VII. TIPO 4c: Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 Mt2 de construcción.

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una Regularización de construcción de 106.24 metros cuadrados, se considera como construcción TIPO 4a.

Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de Regularización de Construcción, siendo los señalados en el Artículo 125, el cual establece que: "...Cuando se demuestre que la obra cumple con este Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, la autoridad municipal concederá la regularización mediante la presentación de la siguiente documentación:

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000220-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/001149/2025

Considerando que la Regularización de construcción es de **106.24** metros cuadrados, se clasifica como construcción **TIPO 4a**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, (obligatorios), requisito número 3 (no aplica), 9 y 10 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa); siendo los siguientes:

1. Solicitud en formato oficial debidamente firmada por el propietario, poseedor, arrendatario o representante legal, y en su caso por el Director Responsable de Obra;

- Presenta Solicitud de trámite firmada por la C. Elva Patricia Charles De León, como propietaria del predio ubicado en la [REDACTED] ¹ identificado con expediente catastral [REDACTED] ² a través de la cual solicita la **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION PARA SERVICIOS (ALQUILER DE ROPA) Y HABITACIONAL (CASA HABITACION UNIFAMILIAR)**, signado también por el Asesor Estructural Arq. [REDACTED] ³ con cédula profesional 6191316, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

2. Acreditar la licencia de uso de suelo o edificación;

- Presenta copia simple de Instructivo con Oficio No. **SEDUSO/02254/2024**, con No. de Expediente Administrativo **L-USDS-000168-23-03**, de fecha 10-diez de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, por el cual se autoriza la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico y Proyecto Arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo para Servicios (Alquiler de ropa), para el inmueble ubicado en la [REDACTED] ¹ identificado con expediente catastral [REDACTED] ² el cual tiene una superficie total de 356.15 metros cuadrados y una construcción autorizada de 172.32 metros cuadrados para casa habitación unifamiliar.

3. Croquis en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor.

- No aplica este requerimiento para este tipo de trámite.

4. Plano arquitectónico en formato oficial debidamente firmado por el propietario o poseedor y por el Director Responsable de Obra;

- Presenta 3 juegos de Planos oficiales (1 de 1) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados la C. Elva Patricia Charles De León, como propietaria y en su calidad de Asesor en Seguridad Estructural Arq. [REDACTED] ³ con cédula profesional 6191316 sobre el predio que nos ocupa.

5. Acreditación de la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste;

- Presenta copia simple de **Escritura Pública número 44,701**-cuarenta y cuatro mil setecientos uno, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 05-cinco días del mes de diciembre del año 2013-dos mil trece, pasada ante la Fe del Licenciado Everardo Alanís Guerra, Titular de la Notaría Pública Número 96-noventa y seis, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado, respecto al **CONTRATO DE DONACIÓN PURA Y SIMPLE** mediante la cual la C. Elva Patricia Charles De León, como la donataria, del lote identificado catastralmente con el número [REDACTED] ² inscrito en el Instituto Registral y Catastral de Nuevo León bajo el [REDACTED] ⁴
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. **Elva Patricia Charles De León** con código de identificación [REDACTED] ⁵ (Propietaria)

6. Comprobante del pago del impuesto predial actualizado;

- Presenta copia simple de Recibo de pago del Impuesto Predial, de fecha 03-tres días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro con Folio 409A-203, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León por concepto de Impuesto Predial de los 06-seis Bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro, para el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ²



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000220-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/001149/2025

7. Alineamiento vial;

- Presenta **Alineamiento Vial**, con número de expediente administrativo **PT-ALVI-000457/23** de fecha a los 24-veinticuatro días del mes de julio del año 2023- dos mil veintitrés emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible respecto al predio ubicado en la [REDACTED] ¹ identificado con expediente catastral [REDACTED] ² en el cual se indica en los estudios de vialidad que si se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda al predio, es importante señalar que para la [REDACTED] ¹ deberá respetar un ancho total de 20.00 metros, 10.00 metros medidos del eje central de la avenida hacia el predio.

8. Dictamen del proyecto por la dependencia competente en materia de Protección Civil; particularmente se considera al Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., como la institución competente para la realización de estudios y análisis de riesgo en la medida de prevención contra incendios;

- Presenta copia simple de **oficio No. SSPCDPC/D/2920/23 expediente No. PC/565/21/24 Y tarjeta folio No. 915/23** de fecha 02-dos días del mes de agosto del 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Protección Civil de Monterrey, mediante el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el proyecto de Alquiler de Ropa y casa habitación unifamiliar en el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ² ubicado en la [REDACTED] ¹ 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.

9. Estudio de impacto vial.

- Dicho estudio se encuentra establecido como "requisito de acuerdo a cada proyecto específico" para construcciones 4a, y lo que se indica en el artículo 102 del Reglamento de Zonificación y uso de suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León de predios con uso comercial y/o de servicio que excedan en requerimiento los 15 quince cajones de estacionamiento será necesario presentar estudio de impacto vial por lo que, debido a las características del giro, tamaño y que requiere solo 02-dos cajones de estacionamiento, no requiere presentar el estudio de Impacto Vial / Movilidad.

10. Presentar estudio de revisión estructural del inmueble, basado en un método de análisis, que evalúe las cargas actuantes y la respuesta de la estructura, la cimentación y el suelo que la sustenta; debiendo considerar las cargas vivas del uso específico, en los términos a que se refiere el artículo 104 de este reglamento.

- Presenta Estudio de Revisión estructural de fecha del mes de julio de 2024- dos mil veinticuatro, realizado y signado por la Arq. [REDACTED] ³ con número de cédula Profesional 6191316, manifestando su responsabilidad como el Asesor de Seguridad Estructural mediante dicho Reporte estructural y carta responsiva de fecha del mes de julio de 2024- dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [REDACTED] ¹

B) La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, en su artículo 316 señala lo siguiente: "Para la obtención del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción municipal, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos":

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;**
- II. Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de director responsable de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en esta Ley**
- III. Acompañar la autorización del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, para construcciones con giro diferente al habitacional unifamiliar en fraccionamiento autorizado;**
- IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente;**

Estos requisitos se cumplen o se subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado del **Inciso A)**, numerales 5, (4 y 10), 2 y 6 respectivamente.

V. Pago de derechos correspondientes;

- Deberá anexar de recibo de pago correspondiente previo a la entrega por concepto de inicio de trámite de la Licencia de Uso de Edificación correspondientes al expediente administrativo Número L-USDE-000220-24-02.

C) Requisitos para el trámite de Licencia de Uso de Edificación de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León (artículo 325), así como de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo de Monterrey (artículo 162).

La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, en su artículo 325 señala lo siguiente: *"Para la obtención de la licencia municipal de uso de edificación, el solicitante deberá cumplir con los siguientes requisitos mínimos":*

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- II. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- III. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;
- IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;
- V. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas;

Estos requisitos se cumplen o se subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado de Cumplimiento del **Inciso A)**, numerales 5, 5, 4, 2 y (1 y 4) respectivamente, del presente Dictamen.

VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se trate de cambio de uso de edificación, realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley;

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

VII. El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes;

- Presenta pago de derechos municipales con número de folio 3170000035048 de fecha 16-dieciseis días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro por concepto de ingreso correspondiente al trámite de licencia de uso de edificación. Asignando el número de expediente administrativo Folio L-USDE-000220-24-02.

D) El Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey, en su artículo 162 señala lo siguiente: "Para tramitar la licencia de uso de edificación, el solicitante, deberá presentar la siguiente documentación":

- 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 Edificación, 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, firmada por el Director Responsable de la Obra o por el Asesor en Diseño Arquitectónico.
- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Pago del Impuesto Predial Actualizado;
- V. Planos del Proyecto Arquitectónico;



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000220-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/001149/2025**

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o con lo indicado en el apartado **inciso A)**, numeral 1, 5, 6, (4 y 2) y 4 respectivamente, del presente Dictamen.

VII. Derogado.

VIII. 4-cuatro fotografías exteriores del predio y 4-cuatro fotografías del interior del predio;

- Presenta 14-catorce fotografías impresas del predio a color (05-cinco fotografías exteriores y 09-nueve fotografías interiores).

IX. Alineamiento Vial;

- Este requisito se cumple con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, en el inciso A), numeral 7.

X. En caso de tratarse de una regularización, anexar reporte estructural fotográfico;

- Presenta Estudio de Revisión estructural de fecha del mes de julio de 2024- dos mil veinticuatro, realizado y signado por la Arq. [REDACTED] con número de cédula Profesional 6191316, manifestando su responsabilidad como el Asesor de Seguridad Estructural mediante dicho Reporte estructural y carta responsiva de fecha del mes de julio de 2024- dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [REDACTED]

XI. Visto bueno de la Dirección de Protección Civil competente;

- Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral 8 primer párrafo.

XII. 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;

- Presenta copia simple del oficio No. 401.2C.2.192/2023 de fecha a los 10-diez días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés emitido por el Centro INAH Nuevo León del Expediente catastral [REDACTED] con solicitud (INAH-02-002), del predio ubicado en la [REDACTED], donde manifiesta que, después de realizar una visita de inspección al predio arriba señalado por parte de personal del área de Monumentos Históricos del Centro INAH Nuevo León y haber investigado en los catálogos de este Instituto "No forma parte de los catálogos de este Instituto ni de los que han elaborado de forma conjunta con INBA-CONARTE."

XIII. 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;

- El giro de Alquiler de Ropa es **Permitido** en la zona en que se encuentra, por lo que no requiere dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 162 fracción XIII, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Monterrey.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

- Presenta la Ficha Ambiental recibida en fecha 18-dieciocho de julio del año 2023-dos mil veintitrés, por la Dirección para la Atención del Cambio Climático de esta Secretaría, para el giro de Servicio Alquiler de Ropa Casa Habitación, ubicado en la [REDACTED] identificado con expediente catastral [REDACTED]

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación, por la cantidad de \$ 2, 735.96 (dos mil setecientos treinta y cinco pesos 96/100 M.N.) con número de recibo de folio 3170000035048 de fecha 16 dieciséis días del mes de agosto del año 2024 dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDE-0000220-24-02 al expediente catastral [REDACTED]

XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- Deberá anexar recibo correspondiente previo a entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas.

XVII. 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 [REDACTED] ¹ expedido por Comisión Federal de Electricidad con periodo facturado del 19-diecinueve de abril al 19-diecinueve de junio del 2024-dos mil veinticuatro.

XVIII. Antecedentes de autorización o licencias otorgadas. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico (Excepto cuando la Licencia de Uso de Suelo se expidió con base en la normativa anterior a la vigencia de la Ley), de la licencia de Uso de Suelo; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, 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. No será necesario presentar la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico cuando se presente una licencia de uso de suelo expedida con base a las normas anteriores a la entrada en vigor de la Ley, siempre que la solicitud se refiera a un uso de suelo; aprovechamiento o giro indicado en el antecedente de licencia de uso de suelo que se presente; y,

- Presenta copia simple de Instructivo con Oficio No. SEDUSO/02254/2024, con No. de Expediente Administrativo L-USDS-000168-23-03, de fecha 10-diez de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, por el cual se autoriza la Factibilidad de Uso de Suelo, Fijación de Lineamientos Generales de Diseño Arquitectónico o Licencia de Uso de Suelo para Servicios (Alquiler de ropa), para el inmueble ubicado en la [REDACTED] ¹ identificado con expediente catastral [REDACTED] ² el cual tiene una superficie total de 356.15 metros cuadrados y una construcción autorizada de 172.32 metros cuadrados para casa habitación unifamiliar.

XIX. Carta Responsiva y copia simple de la cédula profesional de cada uno de los Profesionales (Asesores) que elaboraron los planos o proyectos, o uno o más de los estudios que deben presentarse para este trámite.

- Presenta carta responsiva con fecha de escrito del mes de julio de 2024- dos mil veinticuatro, realizado y signado por la Arq. [REDACTED] ³ con número de cédula profesional 6191316, manifestando su responsabilidad como el Asesor de Seguridad Estructural, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la [REDACTED] ¹

Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto 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.

- Allega la documentación en formato físico y en formato digital en dispositivo CD.

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 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 en la solicitud, que se le notifique en forma personal.

E) OTROS DOCUMENTOS.

- Acompaña copia simple de recibo de pago por concepto de Reposición de arbolado Lineamientos L-USDS-0000168-23-03, por la cantidad de \$ 108.57-ciento ocho pesos 57/100MN, con número de recibo folio 3170000035466 de fecha 11-once días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; Así como también la factura correspondiente expedida por Viveros y Pastos Allende con fecha del 10-diez de septiembre del 2024-dos mil veinticuatro.

- Allega CD con el proyecto en digital.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000220-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/001149/2025

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, 136 fracción I, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I al XIV, 308 fracciones I a IV y X, 310 fracciones I a III, 311 fracciones I a III, 312, 313, 314, 315 fracciones I a V, 316 fracciones I a V, 318, 319, 323, 325, 326, 327, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso b), 12 fracción II, 14 fracción II, punto 2.1, 15 fracción I, 28, 29, 36, 39, 43, 45, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción IV, 4 fracción II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción I, 22, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 y 152, del Reglamento para las Construcciones en el 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, 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. ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO.

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-ocho días del mes de Julio del año 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince días del mes de agosto del año 2014.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO CENTRO**. En una zona clasificada como **(CMI) - CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, en la cual el Uso solicitado para **3.1.2 ALQUILER DE ROPA**, es considerada como **PERMITIDO**.

Cabe mencionar que tomando en cuenta lo indicado en el apartado de Cumplimiento de Requisitos del presente dictamen, queda señalado que el predio que en el presente caso nos ocupa ya cuenta con autorización de Licencia de Uso de Suelo, para **SERVICIO** mediante Oficio N° SEDUSO/02254/2024 y N° de expediente administrativo L-USDS-00168-23-03 de fecha 10-diez de junio del año 2024-dos mil veinticuatro.

TERCERO. INSPECCION OCULAR

De acuerdo al acta de verificación ocular realizada por el Arq. Mario Alberto Ríos Barrón con número de gafete 116790, adscrito a esta Secretaría, en fecha 04-cuatro de septiembre del 2024-dos mil veinticuatro, se hace constar que:

"Que el inmueble antes mencionado corresponde a casa habitación unifamiliar de dos niveles, encontrándose habilitada planta baja, mientras que la planta alta es utilizada como cuarto de triques.

Mediante recorrido por el interior del inmueble, se logra verificar que los m2 de edificación del inmueble corresponde de acuerdo a plano anexado. En patio trasero presenta firme de concreto por lo que el área ajardinada no se observa. Se realizan anotaciones en plano anexado.

Si cuenta con los cajones de estacionamiento de acuerdo a plano anexado.

Se anexan datos de microzonificación del sitio.

Se anexa reporte fotográfico del inmueble."

El propietario ingresó 12-doce fotografías donde se realiza la habilitación del área verde presentada en el plano oficial ingresado, para que el proyecto cuente con los metros cuadrados del área verde que requiere.

CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO

Datos de Construcción

M2 Autorizada: 172.32 m2
M2 por Regularizar: 106.24 m2
M2 de Construcción total: 278.56 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 por Autorizar (Regularización): 278.56 m2
M2 de Edificación total: 278.56 m2
M2 Estacionamiento Techado: 38.59 m2
No. de cajones de estacionamiento: 02- cajones

QUINTO. CUADRO DE ÁREAS

CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO				
NIVELES	M2 AUTORIZADA	M2 POR REGULARIZAR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
PLANTA BAJA	144.72	40.92	185.64	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 02-DOS CAJONES (01-UN CAJÓN ESTANDAR Y 01-UN CAJÓN PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD), ÁREA DE ALQUILER DE ROPA, 02-DOS PROBADORES, VESTÍBULO, SALA, ESCALERAS A 1ER NIVEL, ÁREA DE COCINA, ½-UN MEDIO BAÑO, 01-UNA RECÁMARA CON CLÓSET, 01-UNA RECÁMARA CON ÁREA DE VESTIDOR, ÁREA DE TRIQUES, LAVANDERÍA, 01-UN BAÑO COMPLETO Y TERRAZA DESCUBIERTA.
1 NIVEL	27.60	65.32	92.92	ESCALERAS, ÁREA DE ESTANCIA, 01-UN BAÑO COMPLETO, 01-UNA RECÁMARA Y TERRAZA DESCUBIERTA.
TOTAL	172.32	106.24	278.56	ALQUILER DE ROPA Y CASA HABITACIÓN

SEXTO. 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, al predio identificado con número de expediente catastral **2** le corresponde la aplicación de los lineamientos urbanísticos autorizados en el antecedente presentado:

Superficie a Dictaminar :	356.15 metros cuadrados				
Lineamientos	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	267.11	0.52	185.64	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	3.50	1246.52	0.78	278.56	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.25	89.04	0.48	170.31	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.15	53.42	0.18	62.36	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	HASTA 10-NIVELES		02-NIVELES		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		3.40 METROS		SI cumple



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000220-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/001149/2025

SEPTIMO. ANALISIS ESTACIONAMIENTO.

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
1.1.1 UNIFAMILIAR	1 cajón menor a 200.00 m2 2 cajones mayor a 200m2	*221.91M2=01-CAJÓN	02-CAJONES (01-CAJÓN ESTÁNDAR Y 01-CAJÓN PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD)	*SI CUMPLE
3.1.2 ALQUILER DE ROPA	1 cajón/60.00 m2	11.94M2/60.00 M2=01-CAJÓN		
TOTAL	02-CAJONES			

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica efectiva de la actividad solicitada.

*En el caso 1.1.1 Unifamiliar, aunque excede la cantidad de mayor a 200.00m², el predio ya cuenta con un antecedente aprobado con un solo cajón de estacionamiento (en respeto a su derecho adquirido).

OCTAVO. DICTAMENES EXTERNOS

- Presenta copia simple de **oficio No. SSPCDPC/D/2920/23, expediente No. PC/565/21/24 y tarjeta de Folio No. 915/23** de fecha 02-dos días del mes de agosto del 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Protección Civil de Monterrey, mediante el cual otorga lineamientos de seguridad en materia de Protección Civil para el proyecto de Alquiler de Ropa y casa habitación unifamiliar en el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] ubicado en la [REDACTED] 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** la **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION PARA SERVICIOS (ALQUILER DE ROPA) Y HABITACIONAL CASA HABITACION UNIFAMILIAR**, en el inmueble ubicado en la [REDACTED] e identificado con el expediente catastral número [REDACTED] el cual tiene una superficie total de **356.15** metros cuadrados, con un área de construcción de 278.56 metros cuadrados de los cuales 106.24 metros cuadrados por regularizar y de uso de edificación de 278.56 metros cuadrados.

SEGUNDO: Que de acuerdo al Plan de Zonificación Secundaria E05 C y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN CENTRO, DISTRITO CENTRO**. En una zona clasificada como (CMI) - **CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, en la cual el Uso solicitado para **3.1.2 ALQUILER DE ROPA Y HABITACIONAL CASA HABITACION UNIFAMILIAR**, es considerada como **PERMITIDO**, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

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

- La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió oficio **No. DGDV-2130/24**, dentro del dictamen LTA-186/24 de fecha 17-dieciséis días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, en el cual se indican los **Lineamientos Técnicos Ambientales** correspondiente al trámite de **Licencia de Construcción (Regularización) y Licencia de Uso de Edificación para (Servicio) Alquiler de Ropa y (Habitacional) Casa Habitación Unifamiliar** del expediente administrativo L-USDE-000220-24-02 de un predio ubicado en [REDACTED] identificado con expediente catastral [REDACTED]

9/14

12413

ORIGINAL SEDU MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

Deberá cumplir con los siguientes términos Generales -

1. Deberán elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 del NAE).
2. Deberá contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
3. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

4. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM. -081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 11:00 a 19:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).
6. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, 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.
7. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Contaminación del Suelo

8. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.
9. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
10. 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.
11. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.
12. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Emisiones al Aire

13. No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

14. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente previo a la operación del establecimiento.
15. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.
16. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
17. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario.
18. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000220-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/001149/2025**

podiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.

Manejo de Residuos Sólidos

19. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.
20. 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.
21. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
22. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos que generen.
23. Deberá contar con una bitácora con el registro del tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

24. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 01-un árbol nativo, con dimensiones de 3 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 215 fracción VI) y deberá contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 01-un árbol), y debido a que 1 cajón está techado, se repuso el árbol nativos de 3 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal y se pagó una cuota de salario mínimo (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

25. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.
26. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

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:

Mediante oficio número **DPT/V/242/2024**, de fecha 11-once días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, se emitió dictamen técnico 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 siguiente:

- Tomando en cuenta que el proyecto respeta la configuración aprobada y respeta las obligaciones y la normatividad respecto al proyecto aprobado del administrativo licencia L-USDS-000168-23-03, se concluye que el proyecto deberá cumplir con las obligaciones en materia vial y movilidad señaladas en el acuerdo con número de oficio SEDUSO/02254/2024 para el expediente administrativo licencia L-USDS-000168-23-03 de fecha 10 de junio del 2024 donde se autoriza la factibilidad de uso de suelo y fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico para servicio (alquiler de ropa).

c) En materia de Eficiencia Energética, se emiten las siguientes recomendaciones:

Estrategias de diseño pasivo:

- Considerar estrategias de diseño pasivo como: ventilación natural, aislamiento en envolvente, orientación del edificio, iluminación natural, remetimiento de ventanas.

Envolvente térmica de la edificación:

11/14

12414

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

- Considerar los siguientes elementos que componen el sistema estructural del edificio:
- Aislamiento de sistemas de calefacción
- Aislante térmicos Sistema vidriados
- Reflectancia solar y emitancia térmica de techos
- Fugas de aire
- Sistema Constructivo

Ingenierías / sistema mecánico:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas mecánicos:
- Economizador y control de sistemas hidráulicos para sistema simple de **Aire Acondicionado, ventilación y Calefacción (HVAC)**
- Cálculo de cargas de diseño
- Dimensionamiento del equipo y sistema
- Unidades enfriadoras eficientes
- Controles de sistemas de aire acondicionado
- Ventilación
- Recuperación de energía en sistemas de ventilación
- Construcción de ductos eficientes
- Aislamiento apropiado de tuberías
- Diseño y control eficiente de sistemas de aire
- Calefacción fuera de la edificación
- Equipo de calentamiento de agua (boiler eléctrico o gas) eficiente.

Sistema de iluminación eléctrica:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas de iluminación en las edificaciones:
- Tecnología en iluminación eficiente (ej. LED, incandescentes).
- Controles (manuales o adicionales) de iluminación:
- Controles de iluminación exterior (fotosensor)
- Ocupación/movimiento
- Dispositivos de control automático (temporizadores)
- Sensores iluminación natural
- Control de zona con luz diurna
- Densidad de potencia para diseño de Ingeniería de iluminación
- Iluminación exterior: alumbrado en jardines, carga conectada
- Consumo de energía eléctrica

Servicio de agua caliente:

- Considerar los siguientes elementos para los servicios de agua caliente en las edificaciones:
- Eficiencia y desempeño del equipo de servicio de agua caliente
- Controles de temperatura
- Trampas de calor
- Sistema de agua caliente recirculada
- Controles del sistema del agua caliente
- Albercas y spas interiores eficientes
- Calentamiento de agua a través de fuentes renovables de energía
- Calentadores integrados de agua

Medidas de eficiencia del agua:

- Considerar quipos eficientes para:
- Baño: cabezales de ducha, grifos, sanitarios, bidé, urinarios de bajo consumo de agua
- Cocina: grifos, lavavajillas de bajo consumo de agua y válvulas de prelavado con eficiencia de agua.
- Electrodomésticos: lavadoras de bajo consumo de agua.
- Otros: cubiertas para piscinas, sistema de riego paisajístico de bajo consumo de agua



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000220-24-02
OFICIO NÚMERO: SDU/001149/2025**

- Sistema ahorrador: sistema de captación agua lluvia, sistema de tratamiento y reciclaje de aguas residuales, recuperación de agua condensada, medidores inteligentes para el agua, medidas adicionales de ahorro de agua.

Energía renovable:

- Considerar tecnologías de energía renovable como:
- Sistema de paneles fotovoltaicos
- Aerogeneradores
- Sistema geotérmico
- Calentadores solares de agua

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, 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. Con base en la fracción II, del artículo 319 de la referida Ley, el proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo. Y de acuerdo a lo establecido en el artículo 327 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 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 a los documentos que forman parte de este 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.

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO L-USDE-000220-24-02

OFICIO NÚMERO: SDU/001149/2025

NOVENO. Expídase la LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION PARA SERVICIOS (ALQUILER DE ROPA) Y HABITACIONAL CASA HABITACION UNIFAMILIAR 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

ING. FERNANDO GUTIERREZ MORENO
C. 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 DARÍO 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/ CEEC / JXCC

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Elva Patricia Charles de León en su carácter de propietario siendo las 11:00 horas del día 29 del mes de Septiembre del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE Rubi Paz Delgado
FIRMA [Firma]
No. DE GAFETE 242614

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE Elva Patricia Charles de León
FIRMA [Firma]
IDENTIFICACIÓN. 5 6

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000220-24-02
	Fecha de Clasificación	14 de octubre 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-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo 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 10-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Datos de inscripción, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Firma autógrafa.
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío 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.	