



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000244-22
OFICIO NÚMERO: SDU/03755/2025

INSTRUCTIVO

A EL C. REPRESENTANTE O APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA URBANIZADORA FORJA S.A. DE C.V.
DOMICILIO: [REDACTED] 1
PRESENTE.-

En el expediente administrativo L-000244-22 se ha dictado por la Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, un acuerdo que a la letra dice:

Monterrey, Nuevo León, a los 18-dieciocho días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco. -----
- - - - VISTO. - La solicitud presentada ante esta Secretaría el día 14-catorce de diciembre del año 2022-dos mil veintidós, por el C. Fausto Ibarra de la Garza Apoderado Legal de Urbanizadora Forja S.A. DE C.V. propietario del inmueble ubicado en la AVENIDA MIRADORES, NÚMERO 5000, FRACCIONAMIENTO SATÉLITE, SECTOR MIRADORES PRIMERA ETAPA, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2; con la que pretende obtener la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN A PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (46 UNIDADES) PREVIAMENTE AUTORIZADAS, en el predio descrito, el cual tiene una superficie total de 7,063.483 metros cuadrados. Una vez analizadas las constancias anexadas y que, por ende, obran en el expediente administrativo, al que se ha otorgado el número L-000244-22, 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 308 fracción IV y X, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 20 del Reglamento de para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, artículo 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, siendo que el solicitante allegó la siguiente documentación:

CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS:

A) Para el trámite de Licencia de Construcción (Modificación a proyecto y Ampliación), 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 modificación a proyecto de 4,091.04 metros cuadrados y una ampliación de 9,140.10 metros cuadrados, dando una construcción total de 9,746.68 metros cuadrados en entra en la categoría VII. TIPO 4c: Vivienda

multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 Mt2 de construcción. Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, también establece requisitos para el trámite para Obra Nueva, siendo los señalados en el artículo 20, el cual establece "... Los requisitos para la obtención de licencias de construcción para obra nueva, remodelaciones o ampliaciones según su tipo en el sistema presencial, es decir, en las oficinas de la Secretaría son:..." por lo cual resultan aplicables los requisitos 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13 y 14 (obligatorios), 2 (no aplica), 11 (derogado), 12 (de acuerdo a cada proyecto específico observando las disposiciones de la ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en el penúltimo párrafo del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo las siguientes:

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

- Presenta solicitud oficial de trámite en original, firmada por la C. **Claudia Mariana Garate Salinas** como Apoderado Legal de la sociedad denominada **Urbanizadora Forja S.A. DE C.V.** como propietario, en la cual solicita para el predio ubicado en la Avenida Miradores, número 5000, Fraccionamiento Satélite Miradores, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] **2** **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN A PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (46 UNIDADES) PREVIAMENTE AUTORIZADAS**, así mismo la firma del Director Responsable de la Obra, el Ing. [REDACTED] **3** con cédula profesional **2790811**, quien manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 15-quinze días del mes de agosto del año 2025- dos mil veinticinco; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- Conforme al artículo 9, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León "... El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un **Director Responsable de Obra** para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3a, 3b, 4a, 4b y 4c. Podrá contratar directamente o, a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de Asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el Artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra".

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

- No aplica este requisito.

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

- Presenta juego de planos (01 de 05 al 05 de 05) en formato oficial correspondiente al trámite de **Licencia De Construcción (Modificación A Proyecto Y Ampliación) Y Licencia De Uso De Edificación Para Multifamiliar (46 Unidades) Previamente Autorizadas**, con contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, 04-cuatro elevaciones, 02-dos cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio y plano de localización), firmados por la C. **Claudia Mariana Garate Salinas** como Apoderado Legal de la sociedad denominada **Urbanizadora Forja S.A. DE C.V.** como propietario, por el Director Responsable de Obra el Ing. [REDACTED] **3** con cédula profesional **2790811**, sobre el predio ubicado en la Avenida Miradores, número 5000, Fraccionamiento Satélite Miradores, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] **2**

4. 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 6,384- seis mil trescientos ochenta y cuatro**, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, en fecha 24-veinticuatro días del mes de mayo del año 1999-mil novecientos noventa y nueve, comparecen el Suscrito Notario Público número 90-noventa, el Licenciado Mariano G. Morales Martínez, con ejercicio en éste Municipio, referente el **CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIENES INMUEBLES**, en donde la empresa denominada **Urbanizadora Forja S.A. DE C.V.** representada por el C. **Fausto Ibarra de la Garza** como Apoderado Legal, referente a 3-tres predios ubicados en la Falda del cerro del Caído en el Municipio de Monterrey: inciso a) polígono número dos con una superficie de 10,082.80 metros cuadrados; inciso b) polígono número tres con una superficie total de 13,718.50 metros cuadrados e inciso d) polígono número cuatro con una superficie total de 14,016.75 metros cuadrados, dando un total de **37,818.05** metros cuadrados: Inscritos en el Registro Público de la propiedad y del comercio, primer Distrito en Monterrey Nuevo León bajo el [REDACTED] **4**



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000244-22
OFICIO NÚMERO: SDU/03755/2025

4

- Presenta copia simple de oficio y plano número **DFR0195/2004**, referente al expediente **F-030/2004**, de fecha 25-veinticinco días del mes de marzo del año 2004-dos mil cuatro, en el que se **Autorizó a URBANIZADORA FORJA, S.A. DE C.V., la Aprobación de Ventas del Fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata denominado Satélite Miradores Primera Etapa**, relativo a un predio con una superficie a desarrollar 26,373.9357 metros cuadrados, quedando en una distribución de áreas siguiente: Área Total: 37,818.05 metros cuadrados; Área Fuera de Aprobación: 11,444.1143 metros cuadrados; Área neta: 26,373.9357 metros cuadrados; Área Vial: 6,069.9374 metros cuadrados; Área Urbanizable: 20,303.9983 metros cuadrados; Área municipal: 2,950.3008 metros cuadrados; Área Vendible: 17,353.6975 metros cuadrados; Número de lotes Multifamiliares: 3. Este desarrollo se ubica al poniente del Fraccionamiento Lomas de Satélite, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Presenta copia simple de **Certificado de Libertad de Gravámenes** ante el Licenciado Alfonso Humberto García Carrera, Registrador Público de la Propiedad, del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, dirección del registro Público de la Propiedad en el Primer Distrito Registral con Residencia en Monterrey, Nuevo León, donde **CERTIFICA** que la propiedad inscrita a favor de **URBANIZADORA FORJA, S.A. DE C.V.** bajo [REDACTED] reporta los Gravámenes de 3 Lotes, ubicados en el Fraccionamiento Satélite, Sector Miradores, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León con superficie de 7,063.4830 metros cuadrados, en Monterrey Nuevo León con fecha 06-seis días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco.
- Presenta **Acta Fuera de Protocolo número 122/221,163/2022**, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 29-veintinueve días del mes de noviembre del año 2022-dos mil veintidós, bajo la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en ésta Ciudad, correspondiente al **CONVENIO DE ASOCIACIÓN PARA CONSTRUCCIÓN DE DEPARTAMENTOS** por parte de la empresa denominada **URBANIZADORA FORJA, S.A. DE C.V. como "PROPIETARIA"** del terreno, y por otra parte la empresa denominada **IMPULSORA ALCOR, S.A. DE C.V. como "LA CONSTRUCTORA"** ambas empresas representadas por su Apoderado el **C. Fausto Ibarra de la Garza**, en fecha 29-veintinueve días del mes de noviembre del año 2022-dos mil veintidós, referente a un Lote de Terreno urbanizado con un superficie de **7,063.48** metros cuadrados, marcado con el número 13 de la manzana 368 del Fraccionamiento Satélite Miradores en la cual **"LA CONSTRUCTORA"** edificará sobre el mismo con sus propios recursos, departamentos y comercializará a terceras personas.
- Presenta copia simple de **Escritura Pública número 6,350**-seis mil trescientos cincuenta, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 7-siete días del mes de mayo del año 1999-mil novecientos noventa y nueve, ante la fe del Licenciado Mariano G. Morales Martínez, Titular de la Notaría Pública Número 90-noventa, con ejercicio en ésta Ciudad, referente al otorgamiento de un **CONTRATO DE SOCIEDAD MERCANTIL** a la sociedad denominada **"URBANIZADORA FORJA" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** o de sus iniciales **S.A. de C.V.**, en donde también se designa a los **C.C. Fausto Ibarra de la Garza, Javier Ibarra de la Garza y Oton Gerardo Welsh Lozano** como **APODERADOS GENERALES**, teniendo los siguientes poderes: **PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, PODER GENERAL AMPLÍSIMO PARA EJERCER ACTOS DE DOMINIO, Y PODER GENERAL CAMBIARIO, PARA EJECUTAR CONJUNTA O SEPARADAMENTE**, la cual se encuentra registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Primer Distrito en Monterrey Nuevo León bajo el [REDACTED]
- Presenta copia simple de **Acta fuera de Protocolo número 67,265/03**, de fecha 03-trés días del mes de junio del año 2003-dos mil tres. Ante la fe del Lic. Héctor Villegas Olivares, Notario Público, Titular de la Notaría Pública 122-ciento veintidós con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en ésta Ciudad, en fecha 03-tres días del mes de junio del año 2003-dos mil tres; referente a la copia simple de Escritura Pública número **7,154**-siete mil ciento cincuenta y cuatro, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos en fecha 11-once días del mes de marzo del año 1999-mil novecientos noventa y nueve, ante la fe del Licenciado Héctor Olivares Villegas, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 122-coento veintidós, con ejercicio en éste Municipio, en donde se **CONSTITUYE LA SOCIEDAD** denominada **"IMPULSORA ALCOR" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** o de sus iniciales **S.A. de C.V.**, en donde

3/29

14875

ORIGINAL SEEL SO MONTERREY

NTY
AQUÍ SE RESUELVE

también se designa a los C.C. **Fausto Ibarra de la Garza**, Fausto Ibarra de la Garza Jr, Javier Ibarra de la Garza y Agustín Gómez Welsh como APODERADOS GENERALES, teniendo los siguientes poderes: PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN GENERAL, PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN EN EL ÁREA LABORAL, PODER GENERAL CAMBIARIO, PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, FACULTAD PARA OTORGAR Y REVOCAR PODERES GENERALES Y ESPECIALES. Registrada en el Instituto Público de la Propiedad y del Comercio, Primer Distrito de Monterrey, Nuevo León bajo el [REDACTED]

4

- Presenta copia simple de **Acta Fuera de Protocolo número 122/216,082/2022**, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, en fecha 08-ocho días del mes de junio del año 2022-dos mil veintidós, bajo la fe del Licenciado Héctor Mauricio Villegas Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 122-ciento veintidós, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral con residencia en ésta ciudad, referente a la ratificación de firmas de un otorgamiento que el Ing. Fausto Ibarra de la Garza en nombre y representación de la Sociedad denominada **URBANIZADORA FORJA, S.A. DE C.V.** y testigos Maricela angélica Cepeda Placencia y Reyna Celeste Hernández Alanís, a favor de la Arq. Claudia Mariana Garate Salinas otorgando **PODER ESPECIAL** tan amplio cumplido y bastante como en derecho sea necesario, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula espacial conforme a la Ley, quedando también facultada para firmar y recibir cuanta documentación se requiera ante cualquier autoridad de índole Municipal, Estatal o Federal en fecha 02-dos días del mes de junio del año 2022-dos mil veintitrés.
- Presenta copia simple de **Acta Fuera de Protocolo número 81,195/2013**, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, en fecha 24-veinticuatro días del mes de septiembre del año 2013-dos mil trece, ante la fe del Licenciado Mariano G. Morales Martínez, Titular de la Notaría Pública Número 90-noventa, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, referente a la certificación de un otorgamiento que el Ing. Fausto Ibarra de la Garza en nombre y representación de la Sociedad denominada **IMPULSORA ALCOR, S.A. DE C.V.** y testigos María Angélica Cepeda Placencia y María Eugenia González Vela, a favor de la Arq. Claudia Mariana Garate Salinas otorgando **PODER ESPECIAL** tan amplio cumplido y bastante como en derecho sea necesario, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula espacial conforme a la Ley, quedando también facultada para firmar y recibir cuanta documentación se requiera ante cualquier autoridad de índole Municipal, Estatal o Federal en fecha 23-veintitrés días del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés.
- Presenta copia simple de **Acta Fuera de protocolo número 88,112/2015**, en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, en fecha 22-veintidós días del mes de julio del año 2015-dos mil quince, ante la fe del Licenciado Mariano G. Morales Martínez, Titular de la Notaría Pública Número 90-noventa, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, referente a la certificación de un otorgamiento que el **Ing. Fausto Ibarra de la Garza** otorga a favor de la Arq. Claudia Mariana Garate Salinas otorgando **PODER ESPECIAL** tan amplio cumplido y bastante como en derecho sea necesario, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula espacial conforme a la Ley, quedando también facultada para firmar y recibir cuanta documentación se requiera ante cualquier autoridad de índole Municipal, Estatal o Federal en fecha 21-veintiun días del mes de julio del año 2015-dos mil quince, María Angélica Cepeda Placencia y María Eugenia González Vela, La cual se encuentra inscrita en el libro de Actas Fuera de protocolo que se lleva a cabo en dicha notaría bajo el número 88,112/2015 en fecha 22-veintidós días del mes de julio del año 2015-dos mil quince.
- Presenta **Carta Poder Simple** en original de fecha 22-veintidós días del mes de noviembre del año 2022-dos mil veintidós, mediante el cual el **C. Fausto Ibarra de la Garza como Representante Legal de las Sociedades denominadas URBANIZADORA FORJA, S.A. DE C.V. como propietaria e IMPULSORA ALCOR, S.A. DE C.V. como constructora** del predio ubicado en Avenida Miradores, número 5000, Fraccionamiento Satélite Miradores, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] otorga poder a favor de los **C. C. Claudia Mariana Garate Salinas, Arq. Jorge Daniel Bustos Saucedo y/o Arq. Sergio Menchaca Arellano** para que gestionen ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, permiso para la Licencia De Construcción (Modificación A Proyecto Y Ampliación) Y Licencia De Uso De Edificación Para Multifamiliar (46 Unidades) Previamente Autorizadas, nombrando como Testigos a las [REDACTED]

5



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000244-22
OFICIO NÚMERO: SDU/03755/2025

- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Fausto Ibarra de la Garza** con número de [REDACTED] **6** (Representante Legal de las Sociedades denominadas URBANIZADORA FORJA, S.A. DE C.V. como "propietaria" e IMPULSORA ALCOR, S.A. DE C.V. como "la constructora").
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. **Claudia Mariana Garate Salinas** con número de [REDACTED] **6** (GESTORA).
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Jorge Daniel Bustos Saucedo** con número de [REDACTED] **6** (GESTOR).
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Sergio Menchaca Arellano** con número de [REDACTED] **6** (GESTOR).
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de [REDACTED] **5** con número de [REDACTED] **6** (TESTIGO).
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de [REDACTED] **5** con número de [REDACTED] **6** (TESTIGO).

5. Comprobante del pago del impuesto predial al corriente;

- Presenta copia simple de pago de impuesto predial, con número de folio de pago **409B-5550** de fecha 05-cinco días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal de Monterrey Nuevo León, por concepto de Impuesto Predial correspondiente a los 6-seis bimestres del año 2025, para el predio identificado con el número de expediente catastral **2** del predio ubicado en Avenida Miradores, número 5000, Fraccionamiento Satélite Miradores, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

6. Memoria de cálculo señalando el análisis de cargas, momentos flectores, esfuerzos cortantes, cargas sobre muros o columnas, transmisión de cargas hasta los cimientos;

- Presenta Memoria de Cálculo Estructural elaborada en fecha del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, signada por el Dr. Ing. [REDACTED] **3** con Cédula Profesional 2962222, con respecto al inmueble ubicado en la Avenida Miradores, número 5000, Fraccionamiento Satélite Miradores, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, para el trámite de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN A PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (46 UNIDADES) PREVIAMENTE AUTORIZADAS; además adjunta Carta Responsiva de dicho estudio de fecha 21-veintiun días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco y Responsiva como Asesor en Seguridad Estructural de fecha 21-veintiun días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco.

7. Alineamiento Vial;

- Presenta copia simple del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **TV-000302/15** en fecha 28-veintiocho días del mes de mayo del año 2015-dos mil quince, respecto al predio ubicado en la Avenida Miradores, número 5000, Fraccionamiento Satélite Miradores, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **2** en el cual se indica que **no** se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, Para la Calle Patos deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, para la calle Miradores deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras y para la calle Pescaditos deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, deberá respetar ochavo y trazo del retorno de acuerdo a lo indicado en escrituras del predio.

8. Planos estructurales impresos y digitales, que deberán contener como mínimo los siguientes: cimentación, firmes, columnas, muros, castillos, losas y cuando proceda, muros de contención y carta responsiva del Asesor estructural;

- Presenta **Planos Estructurales impresos y en formato digital** realizados y signada por el Dr. Ing. [REDACTED] **3** con Cédula Profesional 2962222, manifestando su responsabilidad como el Asesor en Seguridad Estructural mediante carta Responsiva de fecha 21-veintiun días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Miradores, número 5000, Fraccionamiento Satélite Miradores, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **2**

5/29

9. Estudio de mecánica de suelos;

- Presenta Estudio de Mecánica de Suelos en original de fecha 26-veintiseis días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por control 2,000 s.a. y signado por Ing. [REDACTED] con número de cédula Profesional 378586, manifestando su responsabilidad mediante Carta Responsiva de fecha 26-veintiseis días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, por el cual se hace responsable de dicho estudio.

10. Opinión emitida por la dependencia competente en materia de Protección Civil o en su caso por el Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.V. en relación al análisis de riesgos que incluyan las medidas preventivas que se requieran en las instalaciones y/o edificaciones de cualquier índole, que se encuentre en operación o sean de nueva creación.

- Presenta Vo. Bo. otorgado por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, con Oficio número DPCE-SAP-AR-624-2022 de fecha 25-veinticinco días del mes de octubre del año 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos del PROYECTO DE LICENCIAS DE USO DE EDIFICACIÓN PARA UN EDIFICIO MULTIFAMILIAR, a ubicarse en Avenida Miradores, número 5000, Colonia Satélite Miradores 1er. Sector, expediente catastral [REDACTED] en Monterrey, Nuevo León; se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad que deberán implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medias de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.

12. Estudio de impacto ambiental.

- Presenta Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio Número SMA/DIRA/0064/2023, NA. IIAF0437146323 de fecha 13-trece días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual autorizó Regularización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental el proyecto denominado "Torre Olimpo"; en un predio ubicado en la Avenida Miradores sin número, en la Colonia Satélite, Sector Miradores Primera Etapa, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, consistente en la regularización de las actividades de preparación del sitio que cuenta con un 100-cien por ciento de avance y el 30-treinta por ciento de la etapa de construcción, así también, se autoriza el 70-setenta por ciento restante de la etapa de construcción de 1-un edificio de 12-doce niveles con un total de 46-cuarenta y seis departamentos, que también contarán con áreas de amenidades (salón de eventos, gimnasio), terraza con asadores, andador, preas verdes, área de juegos infantiles y área de estacionamiento con 106-ciento seis cajones.

13. Estudio de movilidad.

- Presenta Estudio de Movilidad de fecha del mes de junio del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por Impacto Vial - Soluciones en Vivienda y signado por el Ingeniero Civil [REDACTED] con número de cedula profesional Ing. Civil 2014298 y Maestría en Ingeniería de Tránsito y Transporte número 001093, manifestando su responsabilidad mediante dicho estudio y carta responsiva de fecha 16-dieciseis días del mes de julio del año 2024- dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Miradores número 5000 v calle Patos, Colonia Satélite Miradores, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]

14. Estudio geotécnico de hidrología o geología.

- La zona donde se ubica el predio es considerada de Riesgo Geológico Alto y no aplica riesgo Hidrológico según el Atlas de Riesgos de Nuevo León, (se anexa hoja del atlas), por lo cual aplica lo señalado en el artículo 311, fracción III, inciso h) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y en la Normativa Municipal está señalado dichos estudios como "requisito de acuerdo a cada proyecto específico" para construcciones 4c establecida, debido a las características del giro tamaño y que está en zona de riesgo Geológico, presenta los Estudios Hidrológico y Geológico.
- Presenta Estudio de Riesgo Geológico elaborado por SAAE GEO S.A. DE C.V. y signado por la M.C. Ing [REDACTED] con número de cedula profesional 5797379, la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha 18-deiciocho días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, para el proyecto LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN A PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (46 UNIDADES) PREVIAMENTE



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000244-22
OFICIO NÚMERO: SDU/03755/2025

AUTORIZADAS, con relación al predio ubicado en la Avenida Miradores número 5000 y calle Patos, Colonia Satélite Miradores, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2**

- Presenta **Estudio Hidrológico-Hidráulico** de fecha del mes de diciembre del año 2020-dos mil veinte, elaborado por Estudios e Ingeniería para Urbanización y Construcción y signado por el Ingeniero Civil **3** con número de cedula profesional 6412819, la cual presenta carta responsiva de dicho estudio en fecha del mes de octubre del año 2022-dos mil veintidos, en el que se pretende construir una edificación multifamiliar, localizado en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, el predio cuenta con expediente catastral **2**

Por otra parte, conforme al **artículo 20, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, penúltimo párrafo** "...Deberá contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 01-un año de haber obtenido el interesado la constancia de terminación de obra. Dicha póliza deberá tener cobertura aún y cuando la obra en construcción esté clausurada o suspendida por la autoridad competente".

- Presenta **Póliza Número 7** con fecha 11-once días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, expedida por Berkley Internacional Seguros México, S.A. de C.V., con una vigencia del día 11-once días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco a los 11-once días del mes de agosto del año 2026-dos mil veintiséis, para el predio ubicado en Avenida Miradores, número 5000, Fraccionamiento Satélite Miradores, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

En caso de ser necesario, deberá presentarse el proceso de mitigación de riesgos colindantes, con su programa de ejecución y análisis de taludes.

- Presenta Estudio de **Estabilidad de Taludes**, elaborado por SAAE GEO S.A. DE C.V. y signado por la M.C. Ing. **3** con número de cedula profesional 8142653, la cual presenta su carta responsiva de dicho estudio en fecha 18-deiciocho días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, para el proyecto LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN A PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (46 UNIDADES) PREVIAMENTE AUTORIZADAS, con relación al predio ubicado en la Avenida Miradores número 5000 y calle Patos, Colonia Satélite Miradores, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2**

B) Requisitos para el trámite de Licencia de proyecto ejecutivo arquitectónico o la Licencia de Construcción Municipal de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León (artículo 316).

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 la 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, en la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expidan los Ayuntamientos y demás ordenamientos jurídicos aplicables.**
- IV. **Tarjetón del impuesto predial al corriente; y**

Estos requisitos se cumplen o se subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, Inciso A), numeral 4, (3, 6, 8, 9, 12, 13 y 14), 5 respectivamente de la presente resolución.

III. Acompañar la autorización del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, para construcciones con giro diferente

al habitacional unifamiliar en fraccionamiento autorizado;

- Presenta copia simple de Instructivo, Planos oficiales (01 de 06 al 06 de 06), cartulina y Asignación de número oficial con oficio número **3369/2016 CJ SEDUE**, de fecha 03-tres días del mes de noviembre del año 2016-dos mil dieciséis, con el expediente administrativo número **L-225/2011**, donde se **AUTORIZA la Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Multifamiliar**, respecto del inmueble con expediente catastral número 70)37-368-013, mismo que cuenta con una superficie total: 7,063.4830 metros cuadrados de los cuales 8,277.18 metros cuadrados son por concepto de la Licencia de uso de Edificación y de Construcción, ubicado en la Avenida Miradores Satélite, Sector Miradores, Primera Etapa de ésta Ciudad.
- Presenta copia simple de oficio y plano número **DFR0195/2004**, referente al expediente **F-030/2004**, de fecha 25-veinticinco días del mes de marzo del año 2004-dos mil cuatro, en el que se **Autorizó a URBANIZADORA FORJA, S.A. DE C.V., la Aprobación de Ventas del Fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata denominado Satélite Miradores 1ª. Etapa**, relativo a un predio con una superficie a desarrollar de 26,373.9357 metros cuadrados, quedando con una distribución de áreas siguiente: Área Total: 37,818.05 metros cuadrados, Área Fuera de Aprobación: 11,444.1143 metros cuadrados, Área neta: 26,373.9357 metros cuadrados; Área Vial: 6,069.9374 metros cuadrados; Área Urbanizable: 20,303.9983 metros cuadrados; Área municipal: 2,950.3008 metros cuadrados, Área Vendible: 17,353.3975 metros cuadrados; Número de lotes Multifamiliares: 3. Este desarrollo se ubica al poniente del Fraccionamiento Lomas de Satélite, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.

V. Pagar los derechos correspondientes.

- Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.

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 de Requisitos**, Inciso A), numerales 4, 4, 3, (3, Inciso B) fracción 3), (1 y 3) respectivamente, de la presente resolución.

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;

- Este requisito se cumple con el documento descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, en el inciso A), numeral 13 de la presente resolución

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

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de la Licencia de Uso de Edificación, por la cantidad de \$3,232.99 (tres mil doscientos treinta y dos pesos 99/100 M.N.), con número de recibo folio 3170000028904 de fecha 14-catorce días del mes de diciembre del año 2022-dos mil veintidós, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente **L-000244-22** al expediente catastral **70)37-368-013**.
- Deberá anexar recibo de pago correspondiente previo a la entrega, una vez autorizadas las Licencias solicitadas.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000244-22
OFICIO NÚMERO: SDU/03755/2025

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, indicando el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien el que se pretende;**
- 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. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;**
- VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;**

- Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o con lo indicado en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, en el inciso A), numeral 1, 4, 4, 5, 3, 3 respectivamente, de la presente resolución.

VII. Copia de plano e instructivo de antecedentes. Cuando existan antecedentes de alguna aprobación (uso de suelo, subdivisión, fusión, etc.);

- Este requisito se cumple con el documento descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, en el inciso B), fracción III de la presente resolución.

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

- Presenta 06-seis fotografías exteriores y 11-once fotografías interiores, impresas a color respectivamente del predio.

IX. Alineamiento Vial;

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

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

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

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 10 de la presente resolución.

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;

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

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;

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

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 solicitado para **Multifamiliar** se considera como **PERMITIDO**, por la Autorización del Fraccionamiento, por lo cual no aplica, toda vez que el inmueble cuenta con autorización de **Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Multifamiliar**, con oficio número 3369/2016 CJ SEDUE, de fecha 03-tres días del mes de noviembre del año 2016-dos mil dieciséis, con el expediente administrativo número L-225/2011, le genera un derecho reconocido a su favor.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

- Presenta copia simple de **Ficha ambiental**, recibida por la Dirección para la atención del Cambio Climático, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos**, inciso C), fracción VII de la presente resolución.

D) Otros Documentos.

- Presenta copia simple de comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones en la [REDACTED] emitido por Teléfonos de México S.A.B. de C.V. correspondiente al mes facturado de fecha del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintidós, vigente en su ingreso.
- Allega la documentación en formato físico y en formato digital en dispositivo USB y CD.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, estudios, proyecto arquitectónico, oficios y las demás constancias necesarias para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base a los requisitos señalados por la legislación urbanística actual; y

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, inciso c), 148 fracción I, 308 fracciones I, II y III, 309 fracciones I, II y III, 310 fracciones I, inciso a), II inciso a) y III inciso a), 311 fracciones I, incisos a) a la g), II incisos a) a la e) y III incisos a) a la j), 312, 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, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 1, inciso b), 12 fracción I, 14 fracción I punto 1.1, 15 fracción I, 39, 45 BIS, 139, 156, 162, 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 VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, y de conformidad con el oficio PM-N-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.

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 [REDACTED] le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014.

Que de acuerdo 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 del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103 con fecha del 15 de agosto 2014 y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E-05 D y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO SATÉLITE**, Ahora bien, es importante señalar que tomando en cuenta que el predio en cuestión cuenta con la **Autorización del Fraccionamiento y Autorización de la Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Multifamiliar**, emitida en fecha 03-tres días del mes de noviembre del año 2016-dos mil dieciséis, dentro del Expediente administrativo número **L-225/2011**, con número de oficio **3369/2016 CJ SEDUE**, mismo que se autorizó de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano 2002-2020; le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descrita, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "**ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento**", por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000244-22
OFICIO NÚMERO: SDU/03755/2025

TERCERO. VERIFICACION OCULAR

De acuerdo a inspección ocular realizada por el Arq. Javier Guadalupe Martínez Martínez adscrito a esta Secretaría, en fecha 17-diecisiete días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés, al momento de la inspección se pudo constatar los siguientes puntos:

1. "Tras constituirme en el inmueble de referencia pude constatar que aún no se da uso alguno, los trabajos de construcción se encuentran detenidos en la etapa de losa firme, aparentemente se encuentran detenidos los trabajos de construcción desde hace algún tiempo.
2. Se pudo constatar que el perímetro de la losa tendrá el uso de firme del sótano estacionamiento E2, si corresponde a lo referido en el plano del proyecto presentado, la ubicación y distribución de las columnas también corresponden.
3. No se habilitan las áreas para estacionamiento presentadas.
4. Se anexa micro donde se refieren los usos y número oficiales de los lotes de la zona.
5. Se anexan fotografías que ilustran la situación actual del predio y su entorno".

CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO

Datos de Construcción

M2 Autorizados:	8,277.18 m2
M2 por Construir:	9,140.10 m2
M2 de Modificación:	4,091.04 m2
M2 de Construcción total:	9,746.68 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 Autorizados:	8,277.18 m2
M2 área Construida:	606.58 m2
M2 área por autorizar:	9,746.68 m2
M2 área de estacionamiento techado:	2,168.94 m2
M2 de Edificación total:	9,746.68 m2
No. de cajones de estacionamiento:	106 - cajones de estacionamiento

QUINTO. CUADRO DE ÁREAS

NIVEL	M2 AUTORIZ.	M2 MODIFICA.	M2 POR CONSTRUIR	TOTAL	COMENTARIOS
LOSA FIRME	---	606.58	0	606.58	Losa Firme
E2	1,113.68	---	1,493.88	1,493.88	Acceso a estacionamiento, 57 Cajones de estacionamiento estándar, Escaleras, Elevadores
E1	528.00	---	675.06	675.06	Acceso a estacionamiento, 52 Cajones de estacionamiento estándar, Escaleras, Elevadores
N1	1,100.50	575.65	575.65	575.65	Escaleras, Elevadores, 3 Bodegas, Baño Hombres Común, Baño Mujeres Común, Terraza abierta, 2 Salas Común, Ludoteca, 2 DEPARTAMENTOS con: Estancia, Sala Comedor 1/2, baño 2 recámaras con baño completo, terraza y Lavandería
N2	1,100.50	593.44	593.44	593.44	Escaleras, Elevadores, 4 Bodegas, 4 DEPARTAMENTOS con: Estancia, Sala Comedor 1/2, baño 2 recámaras con baño completo, terraza y Lavandería

EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000244-22
OFICIO NÚMERO: SDU/03755/2025

N3	1,100.50	588.42	588.42	588.42	Escaleras, Elevadores, 4 Bodegas, 4 DEPARTAMENTOS con: Estancia, Sala Comedor 1/2, baño 2 recámaras con baño completo, terraza y Lavandería
N4	1,100.50	575.65	575.65	575.65	Escaleras, Elevadores, 4 Bodegas, 4 DEPARTAMENTOS con: Estancia, Sala Comedor 1/2, baño 2 recámaras con baño completo, terraza y Lavandería
N5	1,100.50	575.65	575.65	575.65	Escaleras, Elevadores, 4 Bodegas, 4 DEPARTAMENTOS con: Estancia, Sala Comedor 1/2, baño 2 recámaras con baño completo, terraza y Lavandería
N6	1,133.00	575.65	575.65	575.65	Escaleras, Elevadores, 4 Bodegas, 4 DEPARTAMENTOS con: Estancia, Sala Comedor 1/2, baño 2 recámaras con baño completo, terraza y Lavandería
N7	---	---	575.65	575.65	Escaleras, Elevadores, 4 Bodegas, 4 DEPARTAMENTOS con: Estancia, Sala Comedor 1/2, baño 2 recámaras con baño completo, terraza y Lavandería
N8	---	---	575.65	575.65	Escaleras, Elevadores, 4 Bodegas, 4 DEPARTAMENTOS con: Estancia, Sala Comedor 1/2, baño 2 recámaras con baño completo, terraza y Lavandería
N9	---	---	575.65	575.65	Escaleras, Elevadores, 4 Bodegas, 4 DEPARTAMENTOS con: Estancia, Sala Comedor 1/2, baño 2 recámaras con baño completo, terraza y Lavandería
N10	---	---	575.65	575.65	Escaleras, Elevadores, 4 Bodegas, 4 DEPARTAMENTOS con: Estancia, Sala Comedor 1/2, baño 2 recámaras con baño completo, terraza y Lavandería
N11	---	---	575.65	575.65	Escaleras, Elevadores, 4 Bodegas, 4 DEPARTAMENTOS con: Estancia, Sala Comedor 1/2, baño 2 recámaras con baño completo, terraza y Lavandería
N12	---	---	575.65	575.65	Escaleras, Elevadores, 4 Bodegas, 4 DEPARTAMENTOS con: Estancia, Sala Comedor 1/2, baño 2 recámaras con baño completo, terraza y Lavandería
SOBREPASO	---	---	32.80	32.80	Sobrepaso de Escaleras y elevadores
TOTAL	8,277.18	4,091.04	9,140.10	9,746.68	Multifamiliar (46 Departamentos)



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000244-22
OFICIO NÚMERO: SDU/03755/2025

Esto para el Cambio de Modificación al Proyecto de Habitacional Multifamiliar de 8,277.18 metros cuadrados a 9,746.68 metros cuadrados de construcción total; en donde aumentó también de 6 Niveles a 12 niveles de altura, continuando con la misma cantidad de departamentos previamente aprobados (46 departamentos) en la L-225/2011.

SEXTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2002-2020 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 [REDACTED] le corresponde la aplicación de los siguientes lineamientos urbanísticos:

Superficie a Dictaminar :	7,063.483 metros cuadrados				
Lineamientos	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	5,297.61	0.21	1,493.88	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	1.7v	12,007.92	1.07	7,577.74	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.25	1,765.87	0.79	5,569.60	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.13*	918.25	0.70	4,922.77	SI cumple
NIVELES MÁXIMOS	*		12- NIVELES		SI cumple
ALTURA MÁXIMA POR NIVEL	4.00 METROS		3.00 METROS		SI cumple

Lineamientos tomados de acuerdo al Antecedente L-225/2011;

*Ahora bien, respecto al C.A.V. (Coeficiente de Área Verde), y los Niveles Máximos de Altura; es importante señalar que tomando en cuenta que el predio en cuestión **cuenta con autorización Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Multifamiliar**, emitida en fecha 03-tres días del mes de noviembre del año 2016-dos mil dieciséis, dentro del Expediente administrativo número L-225/2011, con número de oficio 3369/2016 CJ SEDUE, **le genera un derecho reconocido a su favor.**

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

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

SÉPTIMO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO (DE ACUERDO AL ANTECEDENTE L-225/2011)

GIRO ESPECÍFICO	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
	CANTIDAD	UNIDAD	CANTIDAD	REQUIERE		
1.1.2 Multifamiliar 2 o más viviendas por Lote	2.3 cajones	vivienda	46 vivienda x 2.3 cajones	106-ciento seis Cajones	106- ciento seis Cajones estándar	SI cumple
REQUIERE	Total =106 CAJONES					

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

Ahora bien, respecto al Análisis de Estacionamiento (por los cajones para Discapacitados), es importante señalar que tomando en cuenta que el predio en cuestión **cuenta con autorización Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Multifamiliar**, emitida en fecha 03-tres días del mes de noviembre del año 2016-dos mil dieciséis, dentro del Expediente administrativo número L-225/2011, con número de oficio 3369/2016 CJ SEDUE, **le genera un derecho reconocido a su favor.**

OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL

- La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **TV-000302/15** en fecha 28-veintiocho días del mes de mayo del año 2015-dos mil quince, respecto al predio ubicado en la Avenida Miradores, número 5000, Fraccionamiento Satélite Miradores, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] en el cual se indica que **no** se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, Para la Calle Patos deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, para la calle Miradores deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras y para la calle Pescaditos deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, deberá respetar ochavo y trazo del retorno de acuerdo a lo indicado en escrituras del predio.

NOVENO. DICTÁMENES INTERNOS.

- Mediante Oficio número **GDV/336/2025**, del expediente Lineamientos Técnico Ambiental 177/22, de fecha a 27-veintisiete días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo **L-000244-22** del predio ubicado en la Avenida Miradores, número 5000, Fraccionamiento Satélite Miradores, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]
- Mediante oficio número oficio **PRT/005/2025** de fecha a los 08-ochos días del mes de enero del año 2025- dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Opinión Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.
- Mediante Oficio No. **GME/583/2025** y plano de fecha a los 22-veintidós días del mes de agosto del año 2025- dos mil veinticinco, la **Dirección General de Movilidad y Espacio Público** emitió el **VISTO BUENO CONDICIONADO** mediante, en el cual informa se llevó a cabo la revisión de la propuesta de movilidad cumpliendo con las normas que marca esta Dirección.
- Mediante oficio número **PRT/030/2025** de fecha a los 26-veintiseis días del mes de febrero del año 2025- dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **Opinión Técnico Estructural**, por medio del cual, atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el presente dictamen, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado es **CUMPLE** y deberá garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato, así mismo se informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, y 16, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo; mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante oficio número **PRT/320/2025** de fecha 14-catorce días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **FACTIBLE** la **Opinión Técnico Geológica-Geotécnica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante. El cual fue realizado conforme al Estudio presentado, el cual dicta las características constructivas de las obras pluviales contempladas.
- Mediante oficio número **DPT/H030/2023** de fecha 28-veintiocho días del mes de marzo del año 2023- dos mil veintitrés, realizado por La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **FACTIBLE** la **Opinión Técnico Hidrológica-Hidráulica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante. El cual fue realizado conforme al Estudio Hidrológico, el cual dicta las características constructivas de las obras pluviales contempladas.

DECIMO. DICTÁMENES EXTERNOS.

- La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, con Oficio número **DPCE-SAP-AR-624-2022** de fecha 25-veinticinco días del mes de octubre del año 2022-dos mil veintidós, la **Dirección de Protección Civil del estado de Nuevo León**, para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos del PROYECTO DE LICENCIAS DE USO DE EDIFICACIÓN PARA UN EDIFICIO MULTIFAMILIAR, a ubicarse en Avenida Miradores, número 5000, Colonia Satélite Miradores 1er. Sector, expediente catastral [REDACTED] en Monterrey, Nuevo León; se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad que deberán implementar durante la etapa



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000244-22
OFICIO NÚMERO: SDU/03755/2025**

de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medias de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.

- Presenta Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio Número SMA/DIRA/0064/2023, NA. IIAF0437146323 de fecha 13-trece días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual **autorizó Regularización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental** el proyecto denominado "**Torre Olimpo**"; en un predio ubicado en la Avenida Miradores sin número, en la Colonia Satélite, Sector Miradores Primera Etapa, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, consistente en la regularización de las actividades de preparación del sitio que cuenta con un 100-cien por ciento de avance y el 30-treinta por ciento de la etapa de construcción, así también, se autoriza el 70-senta por ciento restante de la etapa de construcción de 1-un edificio de 12-doce niveles con un total de 46-cuarenta y seis departamentos, que también contarán con áreas de amenidades (salón de eventos, gimnasio), terraza con asadores, andador, preas verdes, área de juegos infantiles y área de estacionamiento con 106-ciento seis cajones.

Por lo que una vez analizado lo *solicitado* y habiendo cumplido con los requisitos y supuestos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 publicado en fecha 15 de Agosto de 2014 respecto a los artículos 308 fracción IV, X, 316, 323 y 325, 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y de conformidad con los artículo 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y artículos 1, 2, 3, 9, 18, 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León 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, lo conducente es **CONCLUIR** lo siguiente:

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN A PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (46 UNIDADES) PREVIAMENTE AUTORIZADAS** en el inmueble ubicado en **AVENIDA MIRADORES, NÚMERO 5000, FRACCIONAMIENTO SATELITE, SECTOR MIRADORES PRIMERA ETAPA, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN**, e identificado con el expediente catastral **2**, con una superficie total de **7,063.483** metros cuadrados, donde se autorizan **9,140.10** metros cuadrados de construcción, de los cuales **4,091.04** metros cuadrados autorizados modificado y **9,746.68** metros cuadrados por aprobar de uso de edificación, y **9,746.68** metros cuadrados de construcción y uso de edificación total.

SEGUNDO. Que de acuerdo 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 del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Numero 103 con fecha del 15 de agosto 2014 y de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria **E-05 D** y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO SATELITE**, Ahora bien, es importante señalar que tomando en cuenta que el predio en cuestión **cuenta con autorización Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Multifamiliar**, emitida en fecha 03-tres días del mes de noviembre del año 2016-dos mil dieciséis, dentro del Expediente administrativo número **L-225/2011**, con número de oficio **3369/2016 CJ SEDUE**, mismo que se **autorizó de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano 2002-2020; le genera un derecho reconocido a su favor**, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

a) **En cuanto a la Construcción queda condicionado a lo siguiente:**

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 5 al 5 de 5) la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.

15/29

14881

ORIGINAL SE USO MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

3. Una copia de los planos aprobados de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN A PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (46 UNIDADES) PREVIAMENTE AUTORIZADAS, deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
5. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. 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;**
6. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.)
7. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación 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 la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
8. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente " el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado....." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).
9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8,9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
11. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
12. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
13. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.
14. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
15. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
16. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000244-22
OFICIO NÚMERO: SDU/03755/2025**

17. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.
18. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
19. Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.
20. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización
21. Deberá mantener vigente la póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por hasta 1 año posterior de haber finalizado la obra.
22. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.
23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

b) En cuanto al Uso de la Edificación queda condicionado a lo siguiente:

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 5 al 5 de 5)** autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).
2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.
3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso **Multifamiliar (46 unidades de vivienda)**.
4. Deberá respetar y mantener en funcionamiento los **106-ciento seis cajones de estacionamiento**, con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros para cajón estándar; 2.50 x 4.50 metros para cajón compacto y 3.80 x 5.00 metros el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, tal y como lo indica en los planos del proyecto presentados.
5. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **918.25** metros cuadrados de área de Jardín que requiere el proyecto.
6. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
7. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
8. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
9. 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 y/o Municipal, así como la Auditoría 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.
10. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
11. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
12. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
13. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
14. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
15. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
16. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.

17. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
18. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
19. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
20. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
21. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
22. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
23. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
24. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
25. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

c) **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 número **GDV/336/2025**, del expediente Lineamientos Técnico Ambiental 177/22, de fecha a 27-veintisiete días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, en el cual se indican los **lineamientos técnicos ambientales** correspondiente al trámite de LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN A PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (46 UNIDADES) PREVIAMENTE AUTORIZADAS, del expediente administrativo **L-000244-22** de un predio ubicado en la Avenida Miradores, número 5000, Fraccionamiento Satélite Miradores, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral **2**

Durante la etapa de ampliación. -

Deberá cumplir con las siguientes disposiciones establecidas en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 (en adelante la NAE) y en el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey:

1. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de construcción. (numeral 6.1 de la NAE).
2. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles (numeral 6.1 de la NAE).
3. Los residuos provenientes de la construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente; los peligrosos, de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y los de manejo especial o sólidos urbanos de acuerdo con la Ley Estatal Ambiental y su Reglamento; privilegiando la reducción de su generación y la valorización de los que se generen. Además, deberá y observar y cumplir los puntos que resulten aplicables del apartado 6 de la norma ambiental estatal NAE-SMA-008-2022, que tiene como finalidad establecer el manejo integral de los residuos de la construcción y demolición en el estado de Nuevo León.
4. Deberá observar y cumplir los puntos de los apartados 7 y los que resulten aplicables del apartado 8, de la NAE-SMA-008-2022, antes citada.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, 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 08:00 a 17:00 horas.
6. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
7. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000244-22
OFICIO NÚMERO: SDU/03755/2025**

- el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 de la NAE).
8. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m³ deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
 9. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra o algún otro material o residuo particulado, a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que los transporten los materiales de demolición los derramen o dispersen material particulado a en la vía pública, éstos deberán transportarlos húmedos y cubiertos con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material (numeral 7.2.1.8 de la NAE).
 10. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, o alguna otra Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 de la NAE).
 11. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada (numeral 6.1 de la NAE).
 12. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 de la NAE).
 13. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la descarga (numeral 7.2.1.11 de la NAE).
 14. En caso que se generen lodos producto de las actividades de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente (numeral 7.2.1.13 de la NAE).
 15. En las estructuras mayores a 2 pisos (o 4.5 m de altura) se deberá colocar mallas y/o cubierta sintética para cada uno de los pisos donde se lleven a cabo las actividades y que éstas generen emisión de partículas de polvo, con el objeto de evitar su dispersión al exterior, así como la caída de materiales y residuos (numeral 7.4.3.1. de la NAE).
 16. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra o cualquier otro material o residuos, a fin de evitar la dispersión de polvos, al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado (numeral 7 de la NAE).
 17. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad (numeral 11.3.1 de la NAE).
 18. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas) (Numeral 6.1 de la NAE).
 19. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos (numeral 6.1.1.5.1 de la NAE).
 20. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno (artículo 80 del RPA e IUM).
 21. Antes de iniciar y durante la ejecución de las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
 22. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente (artículo 60 del RPA e IUM).
 23. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable (numeral 6.1 de la NAE).

Durante la etapa de operación. -

Generales

24. Deberá elaborar y ejecutar programas para mantener limpias sus fachadas, aparadores, y/o frentes, para evitar la emisión de polvo y particular a la atmósfera (numeral 8.1.7.2 de la NAE).
25. El barrido y la limpieza de calles se efectuará por la autoridad municipal con la colaboración de propietarios, inquilinos, poseedores o usufructuarios de las fincas que colinden con las mismas (numeral 8.1.7.1 de la NAE).
26. Deberá cumplir cada uno de los términos y condicionantes establecidos en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado **"Torre Olimpo"** emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. SMA/DIRA/0064/2023).
27. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado **"Torre Olimpo"**.
28. 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 (fracción II del artículo 11 del RPA e IUM).

Impacto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

29. 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 zonas residenciales (modificación a la NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 55 dB(A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas.
30. En caso de utilizar bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, alarma, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones (artículo 88 del RPA e IUM).
31. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en interiores con espacios abiertos ni en vía pública (artículo 80 del RPA e IUM).

Contaminación del Suelo

32. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural que afecte o pueda afectar su integridad (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).
33. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes (fracción VI del artículo 79 del RPA e IUM).
34. 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 (artículo 68 del RPA e IUM).
35. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite (fracción I del Artículo 74 del RPA e IUM).
36. 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 (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).

Emisiones al Aire

37. No se deberán percibir olores a predios colindantes (artículo 80 del RPA e IUM).

Contaminación del Agua

38. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial (artículo 68 del RPA e IUM).
39. Los líquidos residuales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas que resulten aplicables de acuerdo con su origen o composición.
40. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas (artículo 66 del RPA e IUM).



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000244-22
OFICIO NÚMERO: SDU/03755/2025

Manejo de Residuos Sólidos

41. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente; los peligrosos de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y los de tipos de manejo especial y de sólidos urbanos, de acuerdo con la Ley Estatal Ambiental y su Reglamento.
42. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores (artículo 77 del RPA e IUM).
43. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.

Reforestación

44. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-139-25 el cual fue resuelto con la reposición de 220 árboles nativos de 2 pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal.
45. El espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 49-cuarenta y nueve árboles nativos con dimensiones de al menos de 5.08 centímetros (02-dos pulgadas) de diámetro de tronco, medido a 01.30m-un metro treinta centímetros de altura, sobre el cepellón, lo anterior de conformidad al numeral 7.4 NAE-SMA-007-2022, Arbolado Urbano del Estado de Nuevo León), 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, y además deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 53-cincuenta y tres árboles), y debido a que los cajones estarán cubiertos, se repusieron los 53 árboles de las características arriba mencionadas al vivero municipal y se pagaron las cuota de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), para la validez de trámites subsecuentes deberá acreditar el cumplimiento de este lineamiento mediante el comprobante de adquisición (factura) de dichos árboles en los VIVEROS AUTORIZADOS quienes salvaguardarán la integridad de estos, debiendo asegurarse por todos los medios que se mantengan en buenas condiciones, por lo que una vez que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, les requiera a los viveros el arbolado correspondiente, se deberá(n) de entregar al Vivero Municipal, ubicado en Jesús M. Garza No. 4231 cruz con Churubusco C.P. 64560, Monterrey, N.L.

Imagen Urbana

46. 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.
47. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento

d) 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 PRT/005/2025, de fecha 08-ocho días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, se emitió opinión técnica en Materia de Vialidad, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es **Factible** desde el punto de vista vial:

CONCLUSIONES:

Considerando que una vez fue analizado el documento consistente en un juego de 5 planos oficiales del proyecto, así como el estudio de movilidad y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León, y conforme a los dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y tomando en cuenta que esta dirección considera que el estudio de movilidad cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, y artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y demás aplicables referente a los aspectos de vialidad y movilidad, que presenta responsiva con oficio de fecha 16 de julio del 2024, en el cual **3** Ingeniero Civil con Cédula Profesional 2014298 manifiesta ser responsable de la elaboración del estudio de movilidad. Por lo anterior se emite OPINIÓN TÉCNICA únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo,

21/29

14884

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

en relación al proyecto ejecutivo arquitectónico presentado para su revisión en los siguientes términos, el cual deberá cumplir con lo siguiente:

- El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
- Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del Municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros.
- Se deberá disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003 y cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.
- Los accesos vehiculares (entrada y salida) al desarrollo, a los niveles de estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.
- La edificación deberá contar con los elementos constructivos y operativos que permiten a cualquier persona con discapacidad entrar, desplazarse, salir, orientarse y comunicarse con seguridad, autonomía y comodidad en los espacios construidos, y a utilizar el mobiliario y equipos, cumpliendo con el Reglamento de Accesibilidad del Municipio de Monterrey. El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.
- Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar lugares de estacionamiento si el lugar no está autorizado como exclusivo, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.
- Los cajones deberán estar claramente delimitados mediante pintura sobre superficie. El área de los cajones deberá estar en todo momento libre para ser ocupada exclusivamente por vehículos. Los cajones de estacionamiento correspondientes al área multifamiliar deberán ser asignados y señalizados, indicando a que departamento corresponde cada uno.

Con respecto a los cajones dispuestos uno tras otro "tipo Tándem", y conforme a lo indicado en el antecedente aprobado de la licencia L-225-11 de fecha 3 de noviembre del 2016, cada fila de dos cajones deberá ser asignada a un mismo departamento.

- En caso de contemplar algún sistema para el control de accesos, éste debe ser expedito y su ubicación no debe generar filas vehiculares que salgan de su límite de propiedad. La autoridad Municipal podrá ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública o generen cualquier riesgo tanto a peatones, conductores, ciclistas o cualquier elemento que conforme parte de la movilidad de la zona.

Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey menciona textualmente lo siguiente: En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública.

- El acceso vehicular (entrada y salida) del estacionamiento deberá tener 3.00 metros de ancho como mínimo por carril de circulación, de acuerdo con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.

ARTÍCULO 64. El acceso a la zona de estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 3.00-tres metros cuando se utilice en un sentido de circulación (entrada o salida) y cuando sea utilizado en doble sentido (entrada y salida) el ancho mínimo será de 6.00-seis metros.



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000244-22
OFICIO NÚMERO: SDU/03755/2025**

- Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.
- Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima del 15%. Así mismo si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- Se deberá señalizar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos y en las rampas vehiculares.
- Deberán cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en la zona de las rampas, como en los niveles de estacionamiento. Lo anterior de conformidad con el Artículo 69 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
- El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

Por lo que una vez que el proyecto ejecutivo arquitectónico de cumplimiento a lo anteriormente mencionado, la opinión técnica de ésta Dirección se considerará como FACTIBLE únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, y queda vinculada únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustentan, será necesario que se vuelva a analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

CON RESPECTO A LOS ASPECTOS DE MOVILIDAD el solicitante de las licencias y titular del proyecto arquitectónico deberá dar cumplimiento a los lineamientos, obligaciones y/o requerimientos que al respecto le indique la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de ésta Secretaría en el ejercicio de sus atribuciones establecidas en los artículos 105 fracción XIV en relación al artículo 107 fracción XXXIII del Reglamento de Administración Pública Municipal de Monterrey en relación a los diseños de los elementos para la movilidad, la propuesta de adecuaciones y señalización vial, el suministro e instalación de señalamientos y dispositivos de control de tránsito, y demás que se considere necesarios en razón a las circunstancias particulares del referido proyecto arquitectónico; de conformidad con lo dispuesto por los artículos 3 fracciones XXXV y XXXIX y 198 cuarto y quinto párrafo, fracción VII y VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento territorial y desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El titular del proyecto deberá dar seguimiento al visto bueno de la Dirección General de Movilidad y Espacio Público quien de acuerdo a sus atribuciones deberá fijar obligaciones a los diseños de los elementos para la vialidad.

- e) En cuanto a la propuesta de Movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. GME/583/2025 y plano de fecha a los 22-veintidós días del mes de agosto del año 2025- dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de General de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría; por lo que se le otorga el visto bueno condicionado a cumplir lo siguiente que se transcribe:

Al respecto, le informo que, en seguimiento al expediente en mención, y con base en la revisión del estudio de movilidad y propuesta de vial presentada, el personal técnico a mi cargo llevo a cabo la revisión de la misma, considerando que cumple con los requerimientos establecidos, por lo cual, ésta Dirección General de Movilidad y Espacio Público **otorga el visto bueno condicionado** a cumplir con los siguientes requisitos:

1. El solicitante se compromete a llevar a cabo la totalidad de las adecuaciones geométricas en el cruce de las calles Paseo del Acueducto y Paseo de los Misterios - Pescaditos, tal y como se indica en el plano autorizado; esto incluye, el suministro y la instalación de dispositivos para el control del tránsito, y la señalización horizontal complementaria, específicamente, del cuerpo norte de Paseo del Acueducto, entre el camellón central y la esquina nororiental; lo anterior, como se indica en el plano autorizado.

23/29

14885

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

2. El solicitante se compromete a llevar a cabo la adecuación en la banqueta correspondiente al frente del predio, correspondiente al expediente catastral [REDACTED] con el debido cumplimiento de los criterios que dicta la Norma Estatal de Aceras de Nuevo León, tal como se indica en plano autorizado.
3. El solicitante deberá instalar todos los dispositivos de desvío y protección de obra necesarios que garanticen la seguridad de peatones y ocupantes de vehículos. Asimismo, debe colocar un letrero con los datos de la obra indicando que es una medida de mitigación, usando el diseño que para tal efecto le entregue la Secretaría.
4. El solicitante se compromete a realizar la correspondiente notificación a ésta Secretaría, al término de las obligaciones marcadas por esta Dirección, para su validación.
5. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, **por lo que deberá cumplir con la totalidad de las obligaciones indicadas en este visto bueno, en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de su licencia.**

f) **La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica respecto a los Planos estructurales, memoria de cálculo y estudios presentados, señalando lo siguiente:**

Mediante oficio número **PRT/030/2025**, de fecha 26-veintiseis días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, se emitió Opinión Técnica Estructural, conforme a plano y **Memoria de Calculo** y como **Asesor en Seguridad Estructural** realizada por el Ing. [REDACTED] con número de Cédula Profesional 2962222, y **Mecánica de Suelos** firmada por el Ing. Gerardo Elpidio Mata Solís con número de cédula Profesional 378586, presentado por el solicitante, siendo atribuible su cumplimiento en la construcción y responsabilidad del proyecto, concluyendo que el proyecto **Cumple** desde el punto de vista Estructural, debiendo cumplir con lo siguiente:

- En cuanto a lo estructural, presenta la información requerida, según lo contemplado en el Artículo 20, requisitos 6 y 8 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.
- Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para Las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

Este documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey, 2013-2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

La presente circunscribe a los aspectos de SEGURIDAD ESTRUCTURAL, y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustentan, será necesario que se vuelva analizar por ésta



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000244-22
OFICIO NÚMERO: SDU/03755/2025**

Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

Dada por terminada la revisión, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercebir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

- g) En materia de Geológica- Geotécnica deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/320/2025 de fecha 14-catorce días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

OPINIÓN TÉCNICA

Que una vez fue analizado el documento consistente en un juego de los planos oficiales del proyecto, así como estudios técnicos y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León, y conforme a los dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, mediante el presente se emite la OPINIÓN TÉCNICA correspondientes en los términos siguientes:

CON ASPECTO AL ESTUDIO GEOLÓGICO:

De acuerdo al Estudio Geológico, se determinó que la litología en este sitio está compuesta por rocas muy intemperizadas de colores, café, gris, y colores ocres, las cuales presentan planos de discontinuidades (fracturas, planos de falla, estratigrafía) en tres direcciones distintas, durante la inspección se encontraron rocas con contenido de carbono las cuales reaccionaban al momento de realizar la prueba de ácido clorhídrico, las cuales son margas y roca muy lajeada que no reaccionaba a la prueba de ácido clorhídrico, dichas rocas pertenecen a la Formación Méndez que en esta zona se caracteriza por estar intercalando margas con lutitas. En el predio aflora la roca in situ, por lo que se realizó un levantamiento geológico estructural dentro y en los alrededores del terreno, en el cual se obtuvieron datos de estratificación y planos de discontinuidades, las cuales son separadas por familias de fracturas o grupos que guardan un patrón uniforme. Se identificaron posibles mecanismos de cuña debido a que los polos que forman una intersección, lo cual afecta la estabilidad natural del macizo rocoso y la integridad de las personas que se encuentran desarrollando la obra.

CON RESPECTO AL ANÁLISIS DE ESTABILIDAD DE TALUDES:

Para la estabilidad de talud, se utilizó el método de elemento finito. Se determinaron los factores de seguridad para la condición inicial, con un corte a 60° y con concreto lanzado y con pernos analizados por medio del método del elemento finito, realizando análisis de reducción de resistencia. Se obtuvieron factores de seguridad de 1.22 hasta 2.57.

CONCLUSIONES:

Por lo anterior, me permito emitir la opinión técnica en materia **GEOLÓGICA-GEOTÉCNICA** correspondiente a la Licencia solicitada con una opinión **FACTIBLE** por parte de esta Dirección, debiendo cumplir con lo siguiente:

- o Deberá toar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el Asesor de los estudios presentados.

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apercebir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

La presente se circunscribe a los aspectos de **GEOLÓGICA - GEOTÉCNICA**, y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustenten, será necesario que se vuelva analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

- h) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio No. DPT/H030/2023 de fecha 28-veintiocho días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

Tomando en cuenta, el estudio Hidrológico- Hidráulico presentado y realizado por el Ing. [REDACTED] 3 5412819 con fecha de octubre del 2022; esta Dirección considera que cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey.

En lo que respecta a la opinión técnica en materia hidrológica, se considera como **Factible** por lo que deberán atender lo siguiente:

1. Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos que no hayan sido efectuadas en las recomendaciones anteriores.
2. Las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
3. Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
 - Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
 - No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
 - Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
4. Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
5. Queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
6. Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada.
7. Por lo anterior, es responsabilidad del Director de Obra, así como del Propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos N° 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá aperebrir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

- i) 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000244-22
OFICIO NÚMERO: SDU/03755/2025

Envolvente térmica de la edificación:

- 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
- 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

En lo que respecta a los Dictámenes Externos, deberá de respetar lo indicado:

- La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, con Oficio número DPCE-SAP-AR-624-2022 de fecha 25-veinticinco días del mes de octubre del año 2022-dos mil veintidós, la **Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León**, para la emisión de Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el Análisis de Riesgos del PROYECTO DE LICENCIAS DE USO DE EDIFICACIÓN PARA UN EDIFICIO MULTIFAMILIAR, a ubicarse en Avenida Miradores, número 5000, Colonia Satélite Miradores 1er. Sector, expediente catastral [REDACTED] en Monterrey, Nuevo León; se procede a bien considerar las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad que deberán implementar durante la etapa de construcción, complementos obligatorios que las integran, así como, contar con todas las medias de prevención de riesgos que fueren necesarias implementar; en cumplimiento a las diferentes Normativas, Leyes y Reglamentos que deriven para la ejecución del objetivo que fuere el proyecto realizado.
- Presenta Resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental registrado bajo el Oficio Número SMA/DIRA/0064/2023, NA. IIAF0437146323 de fecha 13-trece días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, mediante el cual **autorizó Regularización de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental** el proyecto denominado **"Torre Olimpo"**; en un predio ubicado en la Avenida Miradores sin número, en la Colonia Satélite, Sector Miradores primera etapa, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, consistente en la regularización de las actividades de preparación del sitio que cuenta con un 100-cien por ciento de avance y el 30-treinta por ciento de la etapa de construcción, así también, se autoriza el 70-stenta por ciento restante de la etapa de construcción de 1-un edificio de 12-doce niveles con un total de 46-cuarenta y seis departamentos, que también contarán con áreas de amenidades (salón de eventos, gimnasio), terraza con asadores, andador, preas verdes, área de juegos infantiles y área de estacionamiento con 106-ciento seis cajones.

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

CUARTO. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-000244-22
OFICIO NÚMERO: SDU/03755/2025

QUINTO. Con base en la fracción II, del artículo 319 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, 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. La licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho de ella conferido de acuerdo al artículo 327 de la mencionada ley.

SEXTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

SÉPTIMO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte de este expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación. Así mismo, con relación a la integración del presente expediente, en cuanto a requisitos y lineamientos, el mismo cumple con las disposiciones legales aplicables a inmuebles catalogados como monumentos históricos.

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 **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN A PROYECTO Y AMPLIACIÓN) Y LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR (46 UNIDADES) PREVIAMENTE AUTORIZADAS** 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 GUTIÉRREZ MORENO
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN
DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE
LIC. CARLOS DARIO VASCONCELOS
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
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/NGCG/DAQE

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Claudia Maria Garate Salinas en su carácter de apoderado siendo las 12:38 horas del día 30 del mes de 09 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 CLAUDIA M. GARATE S.
FIRMA [Firma]
IDENTIFICACIÓN 6

29/29

14888

ORIGINAL SEDUSO MONTERREY

MTY
AQUÍ SE RESUELVE

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-000244-22
	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 6°, 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. Nombre, 6. Número de OCR (Credencial de Elector), 7.Número de Póliza.
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.	