



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000041-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/03694/2025

INSTRUCTIVO

A LOS C.C. REPRESENTANTES O APODERADOS LEGALES DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA BANCO INVEX, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO 3568.

DOMICILIO EN: [REDACTED]

PRESENTE.-

Dentro del Expediente Administrativo L-USDE-000041-25-02, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 15-quince días del mes de septiembre del año 2025-dos mil veinticinco. -----
--- VISTO, el expediente administrativo L-USDE-000041-25-02, formado con motivo de la solicitud presentada el 14-catorce de febrero de 2025-dos mil veinticinco, por parte del C. JOSUÉ ISAIM SALDAÑA YÉPEZ; como representante legal de la persona moral denominada BANCO INVEX, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO 3568.; propietarios del inmueble ubicado en la calle PROLONGACIÓN BALCONES NUMERO 600, FRACCIONAMIENTO BALCONES DE SATÉLITE EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN, con expediente catastral [REDACTED] solicitud a través de la cual se pretende obtener la LICENCIA DE CONSTRUCCION (MODIFICACIÓN DE PROYECTO Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACION (AMPLIACIÓN) EN HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR CON 42-CUARENTA Y DOS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) PREVIAMENTE AUTORIZADOS, y una vez acompañados los documentos, requisitos, información, y oficios mediante los cuales las autoridades administrativas manifiestan sus aprobaciones y/o lineamientos aplicables para el correcto desarrollo de las actividades para las cuales se solicitan las resoluciones y aprobaciones antes referidas, documentación que es necesaria para su debida integración del expediente, como lo indica el artículo 402, segundo párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, respecto del predio antes mencionado, el cual cuenta con una superficie de 6,695.37 metros cuadrados. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

RESULTANDO

PRIMERO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS.

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 fracciones IV y X, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 125 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León, artículo 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, siendo que el solicitante allego la siguiente documentación:

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

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

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

- IV. **TIPO 3b:** Vivienda unifamiliar: En terreno con pendiente superior al 30%. Bardas mayores a 3.00 metros de altura y muros de contención de hasta 3.50 metros;
- V. **TIPO 4a:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción;
- VI. **TIPO 4b:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 Mt2 de construcción; y,
- VII. **TIPO 4c:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 Mt2 de construcción.

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una **Regularización** de construcción de **810.61** metros cuadrados, se considera como construcción **TIPO 4b**.

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

Considerando que la **Regularización** de construcción es de **810.61** metros cuadrados, se clasifica como construcción **TIPO 4b**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 2, 4, 5, 6, 7 y 8 (obligatorios), requisito número 3 (no aplica), 9 y 10 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), de acuerdo al Artículo 125 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:

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

- Presenta Solicitud de trámite firmada por el **C. Josué Isaim Saldaña Yépez**, representante Legal de la Institución denominada **"BANCO INVEX" SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO 3568**, como Fiduciaria del predio ubicado en la calle Prolongación Balcones, Numero 600, Fraccionamiento Balcones de Satélite en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2** a través de la cual solicita la **LICENCIA DE CONSTRUCCION (MODIFICACIÓN DE PROYECTO Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACION (AMPLIACIÓN) EN HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR CON 42-CUARENTA Y DOS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) PREVIAMENTE AUTORIZADA**, así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, Arq. **3** con número de cedula profesional 3971119, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 05-cinco días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

2. Acreditar la Licencia de Uso de Suelo o Edificación

- Presenta copia simple de Plano e Instructivo con número de oficio **2251/2009/SEDUE**, expediente administrativo número **MEV-081/2009** de fecha a los 25-veinticinco días del mes de agosto del año 2009-dos mil nueve, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología autorizó a Residencial Satélite Regiomontano S.A de C.V., la Modificación al Proyecto Ejecutivo y la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de los lotes, para el desarrollo de un Fraccionamiento tipo **Habitacional Multifamiliar** de Urbanización Inmediata que se sujetará bajo el Régimen de Propiedad en Condominio, consistente en el aumento al número de viviendas a realizar, del fraccionamiento denominado **"BALCONES DE SATELITE"**, relativo a una superficie de: 114,417.32 metros cuadrados, cuyo proyecto contiene las siguientes áreas: Área Total: 114,417.32 metros cuadrados; Área Vía Pública 1: 1,758.32 metros cuadrados, Área Urbanizable: 112,659.000 metros cuadrados; Área de Derecho de Paso: 3,382.34 metros cuadrados; Área Municipal: 15,315.24 metros cuadrados; Área Sujeto a Régimen en Propiedad en Condominio (Vendible) 93,961.47 metros cuadrados; Unidades Privativas: 80,766.69 metros cuadrados; Área de Circulación Horizontal Común: **13,194.78 metros cuadrados; No de Unidades Privativas: 8; No Total de Viviendas: 629. Siendo el lote 184 de la manzana 001 señalado como Multifamiliar, identificado con el expediente catastral 2 el solicitado.**
- Presenta copia simple de Instructivo, Cartulina y Planos (1 de 10 al 10 de 10), con Oficio número SEDUE 5902/2015, de fecha 30-treinta días del mes de octubre del año 2015-dos mil quince, emitido dentro del expediente administrativo L-



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000041-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/03694/2025

313/2015, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se Autorizó la **LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) Y CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN AL PROYECTO PREVIAMENTE AUTORIZADO consistente en la disminución de 11,956.90 metros cuadrados a 11,170.19 metros cuadrados y Ampliación de 1,488.20 metros cuadrados) PARA MULTIFAMILIAR CON 42-CUARENTA Y DOS UNIDADES DE VIVIENDA (EN SECCIÓN A) Y 02-DOS CASAS HABITACIÓN (EN SECCIÓN B), EN MULTIFAMILIAR PREVIAMENTE AUTORIZADO**, en el predio ubicado en la Calle Prolongación Balcones número 600, del Fraccionamiento Balcones de Satélite, jurisdicción de este municipio, e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 con una superficie total de 6,695.37 metros cuadrados (sección A=3,895.33 metros cuadrados, Sección B=1,521.77 metros cuadrados y Área Común Vial = 1,278.27 metros cuadrados), y con una construcción total de 12,658.39 metros cuadrados, de los cuales 11,956.90 metros cuadrados son los existentes autorizados y 1,488.20 metros cuadrados son por construir).

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

- No aplica este requerimiento para este tipo de trámite.

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

- Presenta juego de Planos oficiales (1 de 5 al 5 de 5) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevación, corte, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por el C. Josué Isaim Saldaña Yépez, representante Legal de la Institución denominada " BANCO INVEX" SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO 3568, en su carácter de Fiduciaria del predio que nos ocupa, esto en relación al trámite de la **LICENCIA DE CONSTRUCCION (MODIFICACIÓN DE PROYECTO Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACION (AMPLIACIÓN) EN HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR CON 42-CUARENTA Y DOS UNIDADES DE VIVIENDA) PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, Arq. [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 3971119, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 05-cinco días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- Presenta copia simple de la copia Certificada de la **Escritura Pública Número 13,356** (trece mil trescientos cincuenta y seis) en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, de fecha 19-diecinueve días del mes de noviembre del año 2004- dos mil cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Ubaldo Garate Bravo, Titular de la Notaria Pública Número 105-ciento cinco, con ejercicio en este Municipio, relativo a **LA DECLARACIÓN UNILATERAL DE VOLUNTAD PARA SOMETER A REGIMEN DE CONDOMINIO DOS BIENES INMUEBLES**, a favor de la sociedad denominada **RESIDENCIAL SATELITE REGIONMONTANO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**. Registrado ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, bajo el [REDACTED] 4. Esta copia de escritura quedo Certificada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo Leon, a traves del Licenciado Pedro A. Benavides Gonzalez, con fecha a 21-veintiun días del mes de febrero del año 2023-dos mil veintitrés. Siendo la Unidad Privativa Lote 6(seis) con una superficie de 6,695.37 metros cuadrados (sección A= 3,121.72 metros cuadrados, Sección B= 1,521.77 metros cuadrados y Área de Uso Común, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2 el que nos ocupa.

- Presenta copia Certificada de la **Escritura Pública Número 31,182** (treinta y un mil ciento ochenta y dos) en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 04-cuatro días del mes de junio del año 2018-dos mil dieciocho, pasada ante la fe del Licenciado Adrián Cantú Garza, Notario Público Titular de la Notaria Pública Número 124 ciento veinticuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, referente al **CONTRATO DE FIDEICOMISO DE IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN PARA DESARROLLO INMOBILIARIO**, identificado con el número 3568, que celebran por una parte como **Fideicomitente-Fideicomisario "A"** la sociedad denominada **RESIDENCIAL SATELITE REGIONMONTANO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por el señor **ESTANISLAO MARTÍNEZ MARTÍNEZ**, de otra parte como **Fideicomitente - Fideicomisario "B"** la sociedad denominada **NP PROMOTORA, SOCIEDAD ANONIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL**

3/37

14602

ORIGINAL SEDU SOLO MONTERREY

NTY
AQUÍ SE RESUELVE

VARIABLE, representada en este acto por los señores **ADRIAN PÁEZ GARZA** y **PABLO PÁEZ GARZA**. En lo sucesivo al **Fideicomitente-Fideicomisario "A"** y al **Fideicomitente-Fideicomisario "B"** se les identificará en separadamente como ha quedado dicho y en forma conjunta como los **Fideicomitentes- y /o Fideicomitentes-Fideicomisarios**, y por última parte, como **Fiduciario**, la Institución denominada **BANCO INVEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO**, (a quien en lo sucesivo se le denominará el "**Fiduciario**") representada por sus Delegado Fiduciario el Licenciado **MARIO RAFAEL ESQUIVEL PERPULI**. Registrado ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el

3

Esta copia de escritura quedo **Certificada** ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, a través de la Licenciada María del Socorro Torres Cedillo, con fecha a 31-treinta y un días del mes de agosto del año 2022-dos mil veintidós.

- Presenta copia de **Instrumento Número 46,288**-cuarenta y seis mil doscientos ochenta y ocho, en México, Distrito Federal, a los 25-veinticinco días del mes de mayo del año 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Miguel Ángel Espíndola Bustillos, Notario Titular de la Notaría Número 120-ciento veinte, del Distrito Federal y del Patrimonio Inmobiliario Federal; que por medio de este instrumento hago constar a solicitud de **DANIEL IBARRA HERNANDEZ**, en su carácter de Delegado Especial, la **protocolización del Acta de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de BANCO INVEX, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO**, de fecha 30-treinta días del mes de abril del año 2014-dos mil catorce; Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, con boleta de Inscripción bajo Folio Mercantil Electrónico
- Presenta copia simple de **Escritura Pública Número 33,900** (treinta y tres mil novecientos), en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, de fecha 30-treinta días del mes de agosto del año 2024 dos mil veinticuatro, pasada ante la fe del Licenciado Julio Cesar Valdez Rodríguez, Notario Público Suplente en funciones, adscrito a la Notaría Pública Número 75-setenta y cinco, de la cual es Titular el Licenciado Ignacio Gerardo Martínez Gonzalez con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado, referente al **PODER ESPECIAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN SIN FACULTADES PARA DELEGAR Y/O PARA SUSTITUIR CON LA LIMITANTE DE SER EJERCIDO EN CUMPLIMIENTO DE LOS FINES DEL FIDEICOMISO** que otorga "**BANCO INVEX, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO**, como Fiduciario del CONTRATO DE FIDEICOMISO IREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN PARA DESARROLLO INMOBILIARIO NÚMERO 3568, representado por sus Delegados Fiduciarios, los Licenciados Mario Rafael Esquivel Perpuli y María Beatriz Sáenz Gonzalez y, a favor de los señores **ADRIÁN PÁEZ GARZA, PABLO PÁEZ GARZA, JOSUÉ ISAIM SALDAÑA YÉPEZ, OTHON ALEJANDRO PÁEZ MARTINEZ** y **MAURICIO GABRIEL GONZALEZ MONTEMAYOR**, en lo sucesivo "**LOS APODERADOS**".
- Presenta carta poder simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de fecha a los 09-nueve días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, fungiendo como otorgante el **C. Josué Isaim Saldaña Yépez** en su carácter de apoderado legal de la Institución denominada **BANCO INVEX, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO** y como Apoderada la **C. Mildred Jocelyn Vélez Escamilla**, para que realice los trámites ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en la calle Prolongación Balcones, Numero 600, Fraccionamiento Balcones de Satélite, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral y en la cual presenta como testigos a los
- Presenta carta poder simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de fecha a los 09-nueve días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, fungiendo como otorgante el **C. Josué Isaim Saldaña Yépez** en su carácter de apoderado legal de la Institución denominada **BANCO INVEX, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO** y como Apoderada la **C. Ana Karen Banda Cabrera**, para que realice los trámites ante la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio ubicado en la calle Prolongación Balcones, Numero 600, Fraccionamiento Balcones de Satélite, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral y en la cual presenta como testigos a los



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000041-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/03694/2025

- Presenta copia simple de Pasaporte Mexicano a nombre del **C. Josué Isaim Saldaña Yépez** expedida por la Secretaría de Relaciones Exteriores, referida con el número de pasaporte [REDACTED] **5** (Apoderado Legal de BANCO INVEX, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO).
 - Presenta copia simple de credencial para votar a nombre de la **C. Mildred Jocelyn Vélez Escamilla** expedida por el Instituto Nacional Electoral referida con el número de [REDACTED] **6** (Gestor, y testigo).
 - Presenta copia simple de credencial para votar a nombre de la [REDACTED] **2** expedida por el Instituto Nacional Electoral referida con el número de [REDACTED] **6** (Gestor y testigo).
 - Presenta copia simple de credencial para votar a nombre del [REDACTED] **2** expedida por el Instituto Nacional Electoral referida con el número de [REDACTED] **6** (testigo).
- 6. Comprobante del pago del impuesto predial actualizado;**
- Presenta copia simple de Recibo Oficial con Folio: **310C-7622** con fecha de pago a 22-veintidos días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de Impuesto Predial correspondiente a los 6-seis bimestres del año 2025-dos mil veinticinco, respecto al predio ubicado en la calle Prolongación Balcones y Mirador número 600, Balcones de Satélite, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] **2**
- 7. Alineamiento Vial.**
- Presenta original de Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **PT-ALVI-000019-25** de fecha a los 31-treinta y un días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, respecto al predio ubicado en la Circulación Horizontal Común, Numero 600, Fraccionamiento Balcones de Satélite, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] **2** en el cual se indica en los estudios de Vialidad **No** se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio; es importante señalar que para la Vialidad Pública N° 1 deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- 8. Dictamen del proyecto por la dependencia competente en materia de Protección Civil; particularmente se considera al Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., como la institución competente para la realización de estudios y análisis de riesgo en la medida de prevención contra incendios;**
- Mediante oficio No. **DPCE-SAP-AR-809-2023**, de fecha 30-treinta días del mes de noviembre del 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE DEPARTAMENTOS BALCONES**, a ubicarse en la Prolongación Balcones número 600, Fraccionamiento Balcones de Satélite, Monterrey Nuevo León, expediente catastral [REDACTED] **2** Región; y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- 9. Estudio de Movilidad.**
- Presenta Estudio de Movilidad de fecha febrero del año 2025-dos mil veinticinco realizado por el Ing. Civil [REDACTED] **3** con número de cédula Profesional 2710595, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 10-diez días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, en el predio ubicado en la Prolongación Balcones número 600, Fraccionamiento Balcones de Satélite, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, predio identificado con expediente catastral [REDACTED] **2**

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

- Presenta estudio de revisión estructural (Memoria de Cálculo) y Carta Responsiva de fecha 14-catorce días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, realizada por el M.I. [REDACTED] con número de cedula profesional 4818139 para la Regularización y Modificación al Proyecto denominado "BALCONES 600", el cual se construyó en un predio ubicado en la Prolongación Balcones número 600, Fraccionamiento Balcones de Satélite, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]

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

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

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numerales 5, (4, 10), 6 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;

- Este requisito se subsana con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral 2 de la presente resolución.

V. Pago de derechos correspondientes;

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

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

I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expida la Licencia de Uso de Edificación, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud, firmada por el Director Responsable de la Obra o por el Asesor en Diseño Arquitectónico;

II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;

III. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;

IV. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;

VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numerales 1, (5, 5, 6) 4 de la presente resolución.



V. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numeral 4 de la presente resolución.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la Licencia de Construcción (Modificación de Proyecto y Regularización).

VII. Derogado.

VIII. Cuatro fotografías exteriores del predio y cuatro fotografías del interior del predio lote, o unidad de propiedad privativa, actualizadas, originales, legibles y a color;

- Presenta 04-cuatro fotografías exteriores y 07-siete fotografías interiores del predio solicitado impresas a color.

IX. Alineamiento Vial;

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

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

- Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A), numeral 10, de la presente resolución.

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

- Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A), numeral 8, 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.

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; y

- No aplica, toda vez que de acuerdo a los antecedentes presentados ya cuenta para el uso de Multifamiliar.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso.

- Presenta ficha ambiental recibida en fecha 28-veintiocho días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco ante la Dirección para la Atención del Cambio Climático adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación, por la cantidad de \$ 3,801.50 (Tres mil ochocientos un pesos 50/100 M.N.), con número de recibo folio 329000004882 de fecha 14-catorce días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey; donde se le asignó el expediente L-USDE-000041-25-02 al expediente catastral 2

XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

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

XVII. Copia simple del comprobante del domicilio que se señale para oír y recibir notificaciones, con una antigüedad no mayor a tres meses;

- Presenta copia simple de **recibo de pago** expedido por la empresa denominada TOTAL PLAY TELECOMUNICACIONES S. A. P. I. DE C.V., con fecha de emisión 03-tres días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, señalando para tal efecto en la [REDACTED] 1 [REDACTED]

XVIII. Antecedentes de autorización o licencias otorgadas. Copia simple del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico (Excepto cuando la Licencia de Uso de Suelo se expidió con base en la normativa anterior a la vigencia de la Ley), de la licencia de uso de suelo; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado. No será necesario presentar la factibilidad de uso de suelo y la fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico cuando se presente una licencia de uso de suelo expedida con base a las normas anteriores a la entrada en vigor de la Ley, siempre que la solicitud se refiera a un uso de suelo, aprovechamiento o giro indicado en el antecedente de licencia de uso de suelo que se presente; y,

Este requisito se subsana con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral 2 de la presente resolución.

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

- Presenta carta Responsiva de fecha 05-cinco días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco como **Director Responsable de Obra**, el Arq. [REDACTED] 3 [REDACTED] con número de cedula profesional 3971119, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Prolongación Balcones, Numero 600, Fraccionamiento Balcones de Satélite en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]
- Presenta Estudio de Revisión Estructural y carta Responsiva de fecha 14-catorce días en el mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco como **Asesor en Seguridad Estructural y Responsable del Reporte Estructural**, el M.I. [REDACTED] 3 [REDACTED] con número de cedula profesional 4818139, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Prolongación Balcones número 600, Fraccionamiento Balcones de Satélite en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]
- Presenta Estudio Geológico y Carta Responsiva de fecha 10-diez días en el mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco como **Responsable del Estudio Geológico Geotécnico**, el Ing. [REDACTED] 3 [REDACTED] con número de cedula profesional 345343, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Prolongación Balcones número 600, Fraccionamiento Balcones de Satélite en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]
- Presenta Estudio de Mecánica de Suelos y Carta Responsiva de fecha 12 doce días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco como **Responsable del Estudio de Mecánica de Suelos**, el Ing. [REDACTED] 3 [REDACTED] con número de cedula profesional 345343, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Prolongación Balcones número 600, Fraccionamiento Balcones de Satélite en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 [REDACTED]
- Presenta Estudio de Estabilidad de Taludes y Carta Responsiva de fecha 13-trece días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco como **Responsable del Estudio de Estabilidad de Taludes**, el Ing. [REDACTED] 3 [REDACTED] con número de cedula profesional 1114748, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Prolongación



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000041-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/03694/2025

Balcones número 600, Fraccionamiento Balcones de Satélite en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

- Presenta Estudio Hidrológico e Hidráulico y Carta Responsiva de fecha 11-once días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco como **Responsable del Estudio de Hidrológico e Hidráulico**, el Ing. [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 1886060, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Prolongación Balcones número 600, Fraccionamiento Balcones de Satélite en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta Estudio de Movilidad y Carta Responsiva de fecha 10-diez días en el mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco como **Responsable del Estudio de Movilidad**, el Ing. [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 2710595, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la calle Prolongación Balcones número 600, Fraccionamiento Balcones de Satélite en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

Los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura.

- Presenta copia simple de documentación solicitada en formato físico y en formato digital presentado mediante USB.

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

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numerales 5, 5, 1, 4, respectivamente e inciso C) fracciones XV y XVI, del presente Dictamen.

III. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numeral 4 de la presente resolución.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la Licencia de Construcción (Modificación de Proyecto y Regularización).

VI. En su caso, estudio de movilidad cuando se refiera a licencias de construcción para obras para vivienda multifamiliar con más de 10-diez viviendas; realizado de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 198 de esta Ley,

- Este requisito se subsana con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral 9 de la presente resolución.

Por lo anterior y una vez descritos y analizadas las anteriores constancias, requisitos; lo que debió de verse; 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 incisos a) y b), 148 fracción I, 308 fracciones

I y II, 310 fracción I, inciso a) y II inciso a), 311 fracción I, incisos a) a la g) y II incisos a) al e), 313, 399, 402 primer y último párrafo de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso c), 12 fracción I y II, 14 fracción I, punto 1.1 y fracción II, punto 2.3, 15 fracciones I, 36, 39, 47, 48, 49, 81, 139, 156 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 Plano de Zonificación Secundaria E05 D y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO SATELITE**, De acuerdo a las autorizaciones emitidas por esta Secretaría, las cuales fueron descritas en el apartado de Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral 2 de la presente resolución, y con las que cuenta el citado inmueble, este fue sujeto a autorizaciones para el uso de suelo, uso de edificación y construcción para Multifamiliar con 44-cuarenta y cuatro unidades, misma que fue aprobada en base a la Reforma por Modificación al Plan de Desarrollo Urbano, del Municipio de Monterrey, publicada en el periódico oficial número 150 en fecha 9 de Diciembre de 2002, y a la Fe de Erratas a dicha reforma, publicada en el Periódico oficial número 153 en fecha 16 de Diciembre de 2002, lo que como consecuencia lógica 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.

TERCERO. VERIFICACIÓN OCULAR.

De acuerdo al acta de verificación realizada por el Arquitecto Javier Guadalupe Martínez Martínez personal adscrito a esta secretaría en fecha 06-seis días del mes de marzo del año 2025-dos mil veinticinco el suscrito, hace constar que el uso de suelo que actualmente existe en el inmueble es de multifamiliar de departamentos con área de amenidades, se encuentra construido al 100% en sus losas de entrepiso con muros de tabla roca, área de amenidades y azotea pero aún en proceso constructivo en tema de acabados y albañilería en el sótano 2 y sótano 1 según planos arquitectónicos presentados. Cotejando las plantas arquitectónicas presentadas en el predio actual se verifico que, si corresponde con la distribución, las áreas de almacén en sótanos y los espacios por regularizar proyectados en planos a excepción de unos espacios proyectados como "cuarto de triques" en los sótanos 5, 4 y 3 los cuales son espacios abiertos destinados para cajones de estacionamiento superiores a los 4.95 metros de largo y en el sótano 2 y sótano 1 se representa la nomenclatura de igual manera como "cuarto de triques" planta baja y "cuarto de triques" mezzanine los cuales se observó instalación eléctrica e hidrosanitaria para baños completos, preparación para espacio para tarja y cocina en isla. Verificando el área de estacionamiento existente del predio corresponde con el área delimitada observando que cuenta con solo 3 niveles correspondientes al sótano 5, sótano 4 y sótano 3 y cotejando con los mismos hay espacios que por nomenclatura se representan por "cuarto de triques" los cuales el espacio es descubierto y delimitado para cajón de estacionamiento superior a los 4.95 metros de largo en comparación a los cajones existentes, aún no hay cajones para discapacitados en el área del sótano 5 y en el plano 2 de 5 de la planta baja se proyectan 8 cajones de estacionamiento, los cuales no están habilitados y no hay manera de acceder a los mismos existiendo un antepecho de block de concreto de 1.0m de alto colindante al cerro. Se anexa la microzonificación de uso de suelo y números oficiales de los lotes colindantes. Se anexan las fotografías del interior y exterior del inmueble.



Por lo que, una vez habiendo subsanado las observaciones detectadas en la verificación, los cuales se encuentran plasmados en los planos sujetos a la presente autorización, es por lo que se determina su cumplimiento.

CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

Datos de Construcción

M2 Autorizados: 12,658.39 m2
M2 Autorizados Modificados: 11,765.38 m2
M2 por Regularizar: 810.61 m2
M2 de Construcción total: 12,575.99 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 Autorizados: 11,765.38 m2
M2 por Ampliar: 810.61 m2
M2 de Edificación total: 12,575.99 m2
M2 Estacionamiento Techado: 4,391.42 m2
Número de cajones de estacionamiento: 109-cajones

QUINTO. CUADRO DE ÁREAS.

NIVELES	M2 AUTORIZADA	M2 AUTORIZADOS MODIFICADOS	M2 POR REGULARIZAR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
SOTANO 5	992.33	992.33	599.13	1,591.46	ACCESO, CASETA DE VIGILANCIA, ESTACIONAMIENTO PARA 6-CAJONES DESCUBIERTOS, y 36-CAJONES CUBIERTOS(04-CAJONES PARA DISCAPACITADOS), CUARTO DE BOMBAS, ALMACENES MANTENIMIENTO, ESCALERAS Y ELEVADORES
SOTANO 4	1,399.98	1,399.98	0.00	1,399.98	AREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 29-CAJONES, CUARTO DE TRIQUES, RAMPAS, ESCALERAS Y ELEVADORES
SOTANO 3	1,399.98	1,399.98	0.00	1,399.98	AREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 30-CAJONES, ALMACENES, RAMPAS, ESCALERAS Y ELEVADORES
SOTANO 2	1,399.98	995.67	0.00	995.67	AREA DE 12-CUARTOS DE TRIQUES (PLANTA BAJA), AREA DE ALMACENES, ESCALERAS Y ELEVADORES
SOTANO 1	1,018.05	653.45	0.00	653.45	AREA DE MEZZANINE DE CUARTOS DE TRIQUES, ESCALERAS Y ELEVADORES
PLANTA BAJA	889.81	862.23	60.50	922.73	PASILLO DESCUBIERTO Y CUBIERTO, 06-DEPARTAMENTOS, ESTACIONAMIENTO PARA 08-CAJONES, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 1	881.71	881.71	11.73	893.44	PASILLO CUBIERTO, 06-DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADORES

NIVEL 2	889.81	889.81	11.73	901.54	PASILLO CUBIERTO, 06-DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 3	881.71	881.71	11.73	893.44	PASILLO CUBIERTO, 06-DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 4	889.81	889.81	11.73	901.54	PASILLO CUBIERTO, 06-DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 5	881.71	881.71	11.73	893.44	PASILLO CUBIERTO, 06-DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 6	889.81	889.81	11.73	901.54	PASILLO CUBIERTO, 06-DEPARTAMENTOS, ESCALERAS Y ELEVADORES
NIVEL 7	147.18	147.18	80.60	227.78	AREA DE SALON POLIVALENTE, BAÑOS, AREA DESCUBIERTA PARA ASADORES, ESCALERAS Y ELEVADORES, AZOTEA
OTROS	96.52	0.00	0.00	0.00	-----
TOTAL	12,658.39	11,765.38	810.61	12,575.99	MULTIFAMILIAR(42-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), AREA DE ESTACIONAMIENTO PARA 109-CAJONES.(4-CAJONES PARA DISCAPACITADOS)

SEXTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO A LOS ANTECEDENTES PRESENTADOS.

Misma que fue aprobada en base a la Reforma por Modificación al Plan de Desarrollo Urbano, del Municipio de Monterrey, publicada en el periódico oficial número 150 en fecha 9 de Diciembre de 2002, y a la Fe de Erratas a dicha reforma, publicada en el Periódico oficial número 153 en fecha 16 de Diciembre de 2002.

En cuanto a los lineamientos urbanísticos, es importante señalar que al contar con un derecho reconocido a su favor, conforme a lo indicado en el apartado de antecedentes, continúa vigente la licencia mencionada (**L-313/15**), y por lo tanto, también prevalecen los lineamientos, obligaciones y condiciones indicados en la misma, resultando entonces, bajo esa tesitura el estudio de la presente solicitud, respetándose de acuerdo a la zona en la cual se encuentra inmerso, que fue clasificada como **(HM)-HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, CON UNA DENSIDAD D-7)**, y a la superficie total del predio, que es de 6,695.37 metros cuadrados.

(Lineamientos Establecidos para la Densidad D-7)

SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO:					
6,695.37 metros cuadrados (SUPERFICIE A=3895.33M2, SUPERFICIE B=1521.77 M2 Y ÁREA DE CIRCULACIÓN COMÚN= 1278.27)					
	NORMA		PROYECTO		OPINION
	COEF	M2	COEF	M2	
C.O.S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	5,021.52	0.24	1625.85	SI CUMPLE
C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	1.70	11,382.13	1.22	8,184.57*	SI CUMPLE
AREA LIBRE	0.25	1,673.84	0.76	5,069.52**	SI CUMPLE
AREA JARDINADA	0.13	870.40	0.25	1,681.81***	SI CUMPLE

*De acuerdo a lo indicado en el Plan de Desarrollo Urbano 2002-2020, en el apartado de Estacionamientos de los Lineamientos Urbanísticos en el punto número 6, en el cual indica lo siguiente: "Las superficies destinadas a Estacionamiento para cualquier uso,



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000041-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/03694/2025

no se contabilizarán dentro del CUS. Por lo anterior, al total de Construcción de 12,575.99 m2 se le restan 4,391.42 m2 de estacionamiento cubierto quedando 8,184.57 m2 (CUS de 1.22).

**El área libre (5,069.52 metros cuadrados) se soluciona de la siguiente manera: Superficie A = 2,269.48 metros cuadrados, Superficie B = 1,521.77 metros cuadrados y Área Circulación Común = 1,278.27 metros cuadrados.

***El área de Jardín (1,681.81 metros cuadrados) se solucionan en la Superficie A.

SEPTIMO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO.

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	NORMA		PROYECTO		SOLUCIONA CON:	OPINIÓN SI CUMPLE
	CANTIDAD	UBS	Nº VIV.	REQUIERE		
MULTIFAMILIAR(2 O MAS VIVIENDAS POR LOTE)	2.3 CAJONES	VIVIENDA	42 VIV	97-CAJONES	109- cajones (04- cajones para discapacitados)	
REQUIERE UN TOTAL	97-CAJONES					

OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL

- Presenta Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **PT-ALVI-000019-25** de fecha a los 31-treinta y un días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible respecto al predio ubicado en la Circulación Horizontal Común, Numero 600, Fraccionamiento Balcones de Satélite, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] en el cual se indica en los estudios de Vialidad **No** se prevé la modificación al tramo de la vía pública con la que colinda el predio; es importante señalar que para la Vialidad Pública N° 1 deberá respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

NOVENO. DICTÁMENES INTERNOS

- Mediante Oficio No. **GDV-0394/2025** dentro del dictamen **LINEAMIENTO TECNICO AMBIENTAL -53/25**, de fecha a 22-veintidos días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo **L-USDE-000041-25-02**, ubicado en la Prolongación Balcones 600, Fraccionamiento Balcones de Satélite en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]; mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante Oficio No. **GME/598/2025** de fecha a 22-veintidos día 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 oficio **PRT/581/2025**, de fecha a los 28-veintiocho días del mes de julio del año 2025- dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, 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 número **PRT/185/2025** de fecha a los 24-veinticuatro días del mes de marzo del año 2025- dos mil veinticinco, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió **Dictamen 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 si **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/237/2025** de fecha a los 24-veinticuatro días del mes de marzo 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 contempladas.
- Mediante oficio número **PRT/253/2025** de fecha a los 25-veinticinco días del mes de marzo 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 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

- Mediante oficio No. **DPCE-SAP-AR-809-2023**, de fecha 30-treinta días del mes de noviembre del 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE DEPARTAMENTOS BALCONES**, a ubicarse en la Prolongación Balcones número 600, Fraccionamiento Balcones de Satélite, Monterrey Nuevo León, expediente catastral [REDACTED] 2 Región; y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

DECIMO PRIMERO. OPINION TÉCNICA

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 D y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO SATELITE**, De acuerdo a las autorizaciones emitidas por esta Secretaría, las cuales fueron descritas en el apartado de antecedentes del presente dictamen, y con las que cuenta el citado inmueble, este fue sujeto a autorizaciones para el uso de suelo, uso de edificación y construcción para Multifamiliar con 44-cuarenta y cuatro unidades, lo que como consecuencia lógica 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, Nuevo León, 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 resuelve la presente solicitud.

De acuerdo a lo anterior mencionado y considerando que el proyecto presentado cumple con los lineamientos urbanísticos indicados en el antecedente presentado tales como COS, CUS, Área Libre, Jardinada y la demanda de estacionamiento esta es resuelta dentro del predio, donde lo solicitado se considera **FACTIBLE**, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

a) En cuanto a la Construcción(regularización) queda condicionado a lo siguiente:

- Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica y Planos (1 de 5 al 5 de 5), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
- Una copia del Instructivo y de los planos aprobados de la **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DE PROYECTO Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) EN HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR CON 42-CUARENTA Y DOS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) PREVIAMENTE AUTORIZADA**, deberá conservarse en el inmueble y estar a disposición de la autoridad.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000041-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/03694/2025

3. 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, como lo establece el artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
4. 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.).
5. La presente licencia de construcción (Regularización) se otorga bajo la responsiva del profesionista responsable 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.
6. 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, Nuevo León, y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
7. 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.

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 de **HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR CON 42-CUARENTA Y DOS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) PREVIAMENTE AUTORIZADA.**
4. Deberá respetar y mantener en funcionamiento los **97 - cajones de estacionamiento que requiere como mínimo y el proyecto presenta 109-cajones**, 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 **870.40 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 Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
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) **En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. GDV/0394/25 y dictamen LINEAMIENTO TECNICO AMBIENTAL - 053/25 de fecha 22-veintidos días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:**

Al respecto y con la finalidad de dar atención a su solicitud, comunico a Usted que, con base en el trámite referido y la información proporcionada, consideramos procedentes los siguientes lineamientos:

1. De manera general, durante la ejecución del proyecto, deberá hacer un 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 adversos que ocasione o pudiera ocasionar, con el fin de obtener la mayor sostenibilidad posible del edificio (fracción II del artículo 11 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey). Adicional a lo anterior, deberán observarse y cumplirse los siguientes.

Lineamientos Específicos

Ruido y/o Vibraciones

2. 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 (horario para multifamiliar y departamentos).
3. 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).



4. 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

5. 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).
6. 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).
7. 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).
8. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite (fracción I del Artículo 74 del RPA e IUM).
9. 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

10. Los equipos que generen o puedan generar emisiones a la atmósfera, tales como calderas, calderetas, boilers generadores de energía eléctrica ("plantas de emergencia") o algún otro que pudiera utilizarse durante el desarrollo del proyecto, deberán contar sistema eficiente de control, mínimamente con ductos para captura y conducción de gases, vapores, partículas u olores, sistema de filtros o algún aditamento para eliminar o minimizar las emisiones de olores, gases o partículas. Adicional, deberá contar con una bitácora de operación y mantenimiento de dicho sistema.
11. No se deberán percibir olores a predios colindantes (artículo 80 del RPA e IUM).

Contaminación del Agua

12. Queda prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial (artículo 68 del RPA e IUM).
13. Se recomienda considerar adoptar de manera voluntaria las disposiciones generadas para el manejo integral de grasas y aceites de origen animal y/o vegetal residuales de origen domiciliario, establecidas en la norma ambiental estatal NAE-SMA-010-2023, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 1 de mayo del año 2024.
14. Los líquidos residuales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas que resulten aplicables de acuerdo con su origen o composición.
15. 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).

Otros

16. Deberá acudir ante la Secretaría de Medio Ambiente (SMA) de Gobierno del Estado de Nuevo León a efecto de presentar y obtener por parte de la Autoridad Estatal, la Autorización en Materia de Impacto Ambiental para las etapas que lo requieran (regularización de la construcción y/o modificación de superficies o actividades que se pretenden desarrollar dentro de las instalaciones en su etapa de operación), debiendo de presentar ante esta Secretaría el resolutivo emitido por la autoridad referida.

Manejo de Residuos Sólidos

17. 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 Residuos y los de los tipos de manejo especial y de sólidos urbanos, de acuerdo con la Ley Ambiental del Estado de

Nuevo León y su Reglamento.

18. 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).
19. Deberá contar servicios de recolección, transporte y disposición final de residuos, por empresa autorizada, según se trate de residuos de los tipos sólidos urbanos de manejo especial o peligrosos, debiendo contar registros de volúmenes o cantidades de generación por tipo de residuos, frecuencias de recolección y destino final de los mismos.

Reforestación

20. Deberá dar mantenimiento a sus áreas verdes conservando el número de individuos y superficies establecidos previamente por esta Secretaría.

Imagen Urbana

21. 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.
22. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

La aplicación y alcance de los anteriores lineamientos se restringe a la "MODIFICACIÓN DE PROYECTO Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) SIN OPERACIÓN ACTUALMENTE, PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR CON 42-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), tal como se menciona en el Oficio GDI/242/2025, de fecha 21 de marzo de 2025, por lo que no incluyen actividades de construcción o ampliación.

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible podrá realizar visitas para verificar el cumplimiento de estos lineamientos, condicionando a que, en caso de no cumplirse, el promovente se hará acreedor a la aplicación de medidas de seguridad y a las sanciones correspondientes.

Se emite el presente a su petición y con fundamento en los artículos 11 fracciones XII y XVIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León; artículos 5 fracciones II inciso c), IV, VI y IX y 9 fracciones XVIII, XXIII y XXV, de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.

- d) **En cuanto a la propuesta de movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. GME/598/2025 y plano de fecha a los 22-veintidos 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:**

1. El solicitante se compromete al suministro y la instalación de la señalización tanto horizontal como vertical, del tramo de Av. Paseo del Acueducto, desde su cruce con Mirador Satélite hasta Paseo de los Misterios, tal como se indica en el plano autorizado; asimismo, incluye el suministro y la instalación de otros dispositivos para el control del tránsito, indicados en el plano autorizado correspondiente.
2. El solicitante se compromete a llevar a cabo la adecuación en la banqueta correspondiente al frente de su predio, correspondiente al expediente catastral **2** con el debido cumplimiento de los criterios que dicta la Norma Estatal de Aceras de Nuevo León, tal como se indica en el predio 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.



**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000041-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/03694/2025**

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 de construcción.**
- e) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/581/2025 de fecha a los 28-veintiocho días del mes de julio del año 2025- dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

CONCLUSIONES

Considerando que una vez que 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 lo 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, Nuevo León, 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 10 de Febrero del 2025, en el cual 3 Ingeniero Civil con cédula profesional 2710595 manifiesta ser la 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, en relación al proyecto ejecutivo arquitectónico presentado para su revisión en los siguientes términos, el cual deberá cumplir con lo siguiente:

- El proyecto deberá respetar el área de circulación común (Vialidad pública 1 y vialidad pública 2) de acuerdo a lo indicado en el Plano aprobado del proyecto ejecutivo y ventas (No. de oficio 2251/2009/SEDUE y No. de expediente MEV-081-2009) del fraccionamiento de tipo habitacional de urbanización inmediata denominado Balcones de Satélite de fecha 25 de agosto del 2009.
- 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 el Municipio de Monterrey, Nuevo León, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 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.
- De acuerdo con el Artículo 124 Bis 4 de la Ley de Movilidad Sostenible, de Accesibilidad y Seguridad Vial para el Estado de Nuevo León, las instituciones públicas, instituciones educativas, centros comerciales, y proyectos inmobiliarios deberán contar con estacionamientos equipados para vehículos eléctricos, los cuales contarán con distintivos y señalizaciones adecuadas. Estos espacios, en ningún caso podrán reemplazar los dispuestos para personas con discapacidad o mujeres embarazadas. En el caso de nuevos proyectos, estos deberán incluir en sus planos de construcción, como mínimo, una estación de carga de vehículos eléctricos.
- Los accesos vehiculares (entrada y salida) del multifamiliar, de los niveles de estacionamiento y de 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 la 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.
- 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. Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León 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) al 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 del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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.

- 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, Nuevo León. 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, Nuevo León.
- 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, pasillos de circulación y en las rampas vehiculares.
- Deberán cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en los accesos vehiculares, la zona de las rampas y 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, Nuevo León.
- El desarrollador quedará obligado a la habilitación del tramo de circulación común (vialidad pública 1 y vialidad pública 2) que estén en mal estado o sin habilitar y a la pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción desde su límite del fraccionamiento hasta su colindancia con el lote donde se desplantará este desarrollo. La habilitación deberá cubrir pavimentación en el área de circulación vehicular y banquetas peatonales.
- Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio y tiendas de conveniencia deberán acatar las especificaciones dispuestas en la Norma Técnica Estatal de Aceras. Se debe conservar siempre el nivel en la acera. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para aceras menores a 3.50 metros de perfil, se deberá de hacer una rampa en el cordón de acera respetando tanto la banqueta o vía peatonal, como la franja de servicio. En dado caso de que el uso del cordón tipo rampa resulte en una pendiente mayor



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000041-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/03694/2025

al 50 por ciento, se podrá utilizar la sección de franja de servicios necesaria para tener una rampa de hasta el 15 por ciento. Para aceras de 3.50 metros en adelante se permitirá utilizar el ancho del cordón y la franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonvía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.

- 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 esta 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.

f) **Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. PRT/185/2025** de fecha a los 24-veinticuatro días del mes de marzo del año 2025- dos mil veinticinco, la **Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría**, el cual se refiere de forma **Factible** lo siguiente:

- En cuanto a lo estructural, presenta la información requerida, según lo contemplado en el Artículo 20, requisitos 6 y 8. Así mismo el Artículo 125 numeral 10 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, Nuevo León.
- 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.

g) **En materia de Geológica- Geotécnica deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/237/2025** de fecha a los 24-veinticuatro días del mes de marzo del año 2025- dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma **Factible** lo siguiente:

OPINIÓN TÉCNICA

Que una vez que 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 lo 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 RESPECTO AL ESTUDIO GEOLÓGICO-GEOTÉCNICO

De acuerdo al Estudio Geológico, se determinó que el predio se ubica en la planta baja del primer tercio de la falda noroeste de una colina que forma parte de una lineación de una cadena de colinas alomadas que inicia hacia el noroeste con el llamado "Cerro del Mirador". Dicha lineación de pequeñas colinas se extiende por el centro de fondo plano del valle mencionado y se presenta disectado de tramo en tramo por corrientes fluviales que bajan de frente de la Sierra Madre y cruzan la alineación referida formando puertos a modo de un "Cluse". Las unidades litoestratigráficas que corresponden a un sector transicional entre las Formaciones San Felipe y Méndez que consisten de lutitas calcáreas que presentan intercalaciones de capas de

calizas margosas de espesor variable pero mayoritariamente delgadas. El color original de todo el conjunto rocoso es gris/oscuro, decolorándose a beige ante el intemperismo.

CON RESPECTO AL ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS.

Se lleva a cabo la revisión del Estudio de Mecánica de Suelos, en donde se observa que se realizaron dos (2) sondeos de exploración hasta una profundidad de 15.00 m., en el cual se efectuaron pruebas de compacidad relativa que permiten determinar la capacidad de carga admisible del suelo, en el cual se determinó la estratigrafía del subsuelo, así como las propiedades físico mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación y nivel de desplante.

CON RESPECTO AL ANALISIS DE ESTABILIDAD DE TALUDES

De acuerdo al estudio, se define que la estratigrafía del sitio está conformado de un potente estrato de intercalaciones de lutitas intensamente alteradas con calizas margosas duras; se midieron 2 sistemas de fracturamiento: a) E-201°/65° y F-345°/15° medidos como rumbo y echado. La roca se encuentra expuesta, con buen intemperismo. La roca presenta un plano de deslizamiento a 35°. Se recomienda mantener los taludes inclinados a 80° mínimo, proteger la cara de los taludes mediante una malla triple torsión y alta capacidad sujeta en toda la cara del talud mediante varillas de ½", no se consideran sobrecargas en la corona del talud, en su caso deben ser motivos de un estudio particular, realizar las obras de drenaje pertinentes, para encausar el agua lejos de los taludes y hacer una combinación con muros, efectuando un relleno con gravas gruesa en el espacio Muro-Talud. Se concluye que el talud es estable para las condiciones de largo plazo.

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 de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el Asesor en los estudios presentados.

h) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio No. PRT/253/2025 de fecha a los 25-veinticinco días del mes de marzo del año 2025- dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

Que una vez que 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 lo 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:

EN CUANTO A LOS ASPECTOS TÉCNICOS EN MATERIA DE HIDROLOGIA

De acuerdo con el Estudio Hidrológico-Hidráulico, realizado por el 3 (Cedula Profesional 1886060) con fecha de febrero del 2025, esta dirección considera que cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León referente al contenido del Estudio Hidrológico-Hidráulico.

CONCLUSIONES

Por lo anterior, me permito emitir la opinión técnica en materia **HIDROLÓGIA** correspondiente a la Licencia solicitada con una resolución **Factible** por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente:

- 1) Las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000041-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/03694/2025

2. 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.
3. 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, Nuevo León.
4. 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, Nuevo León.
5. 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.
6. Deberá tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el Asesor en el estudio presentado.
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, Nuevo León, en materia de Responsabilidades.

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.

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:



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000041-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/03694/2025

- Sistema de paneles fotovoltaicos
- Aerogeneradores
- Sistema geotérmico
- Calentadores solares de agua

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

- Mediante oficio No. DPCE-SAP-AR-809-2023, de fecha 30-treinta días del mes de noviembre del 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE DEPARTAMENTOS BALCONES**, a ubicarse en la Prolongación Balcones número 600, Fraccionamiento Balcones de Satélite, Monterrey Nuevo León, expediente catastral [REDACTED] Región; y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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, a los artículos 308 fracciones IV y X, 314, 316, 323 y 325 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y de conformidad con los artículos 1, 2, 3, y 162 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y artículo 1, 3, 4, 5, y 125 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 y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACION DE PROYECTO Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) EN HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR CON 42-CUARENTA Y DOS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) PREVIAMENTE AUTORIZADA**, respecto del inmueble ubicado en la **CALLE PROLONGACIÓN BALCONES NÚMERO 600, FRACCIONAMIENTO BALCONES DE SATELITE, EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY NUEVO LEÓN**, con expediente catastral [REDACTED] el cual cuenta con una superficie de **6,695.37** metros cuadrados, **12,658.39** metros cuadrados de construcción son autorizados, **11,765.38** metros cuadrados de construcción modificados, **810.61** metros cuadrados por regularizar, **12,575.99** metros cuadrados de construcción total, **11,765.38** metros cuadrados autorizados de uso de edificación, **810.61** metros cuadrados por ampliar de uso de edificación y **12,575.99** metros cuadrados de edificación total.

SEGUNDO. Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 D y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO SATELITE**, De acuerdo a las autorizaciones emitidas por esta Secretaría, las cuales fueron descritas en el apartado de antecedentes del presente dictamen, y con las que cuenta el citado inmueble, este fue sujeto a autorizaciones para el uso de suelo, uso de edificación y construcción para Multifamiliar con 44-cuarenta y cuatro unidades, lo que como consecuencia lógica 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, Nuevo León, 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 resuelve la presente solicitud.

De acuerdo a lo anterior mencionado y considerando que el proyecto presentado cumple con los lineamientos urbanísticos indicados en el antecedente presentado tales como COS, CUS, Área Libre, Jardinada y la demanda de estacionamiento esta es resuelta dentro del predio, donde lo solicitado se considera **FACTIBLE**, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, por lo que deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

a) **En cuanto a la Construcción (regularización) 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 y Planos (1 de 5 al 5 de 5), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. Una copia del Instructivo y de los planos aprobados de la **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (MODIFICACIÓN DE PROYECTO Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) EN HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR CON 42-CUARENTA Y DOS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) PREVIAMENTE AUTORIZADA**, deberá conservarse en el inmueble y estar a disposición de la autoridad.
3. 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, como lo establece el artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
4. 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.).
5. La presente licencia de construcción (Regularización) se otorga bajo la responsiva del profesionista responsable 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.
6. 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, Nuevo León, y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
7. 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.

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 de **HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR CON 42-CUARENTA Y DOS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) PREVIAMENTE AUTORIZADA**.
4. Deberá respetar y mantener en funcionamiento los **97 - cajones de estacionamiento que requiere como mínimo y el proyecto presenta 109-cajones**, 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 **870.40 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000041-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/03694/2025

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 Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
 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) **En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. GDV/0394/25 y dictamen LINEAMIENTO TECNICO AMBIENTAL - 053/25 de fecha 22-veintidos días del mes de julio del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere a lo siguiente:**

Al respecto y con la finalidad de dar atención a su solicitud, comunico a Usted que, con base en el trámite referido y la información proporcionada, consideramos procedentes los siguientes lineamientos:

1. De manera general, durante la ejecución del proyecto, deberá hacer un 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 adversos que ocasione o pudiera ocasionar, con el fin de obtener la mayor sostenibilidad posible del edificio

(fracción II del artículo 11 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey). Adicional a lo anterior, deberán observarse y cumplirse los siguientes.

Lineamientos Específicos

Ruido y/o Vibraciones

2. 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 (horario para multifamiliar y departamentos).
3. 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).
4. 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

5. 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).
6. 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).
7. 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).
8. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite (fracción I del Artículo 74 del RPA e IUM).
9. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención
10. para evitar derrames (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).

Emisiones al Aire

11. Los equipos que generen o puedan generar emisiones a la atmósfera, tales como calderas, calderetas, boilers generadores de energía eléctrica ("plantas de emergencia") o algún otro que pudiera utilizarse durante el desarrollo del proyecto, deberán contar sistema eficiente de control, mínimamente con ductos para captura y conducción de gases, vapores, partículas u olores, sistema de filtros o algún aditamento para eliminar o minimizar las emisiones de olores, gases o partículas. Adicional, deberá contar con una bitácora de operación y mantenimiento de dicho sistema.
12. No se deberán percibir olores a predios colindantes (artículo 80 del RPA e IUM).

Contaminación del Agua

13. Queda prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial (artículo 68 del RPA e IUM).
14. Se recomienda considerar adoptar de manera voluntaria las disposiciones generadas para el manejo integral de grasas y aceites de origen animal y/o vegetal residuales de origen domiciliario, establecidas en la norma ambiental estatal NAE-SMA-010-2023, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 1 de mayo del año 2024.
15. Los líquidos residuales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas que resulten aplicables de acuerdo con su origen o composición.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000041-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/03694/2025

16. 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).

Otros

17. Deberá acudir ante la Secretaría de Medio Ambiente (SMA) de Gobierno del Estado de Nuevo León a efecto de presentar y obtener por parte de la Autoridad Estatal, la Autorización en Materia de Impacto Ambiental para las etapas que lo requieran (regularización de la construcción y/o modificación de superficies o actividades que se pretenden desarrollar dentro de las instalaciones en su etapa de operación), debiendo de presentar ante esta Secretaría el resolutivo emitido por la autoridad referida.

Manejo de Residuos Sólidos

18. 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 Residuos y los de los tipos de manejo especial y de sólidos urbanos, de acuerdo con la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y su Reglamento.
19. 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).
20. Deberá contar servicios de recolección, transporte y disposición final de residuos, por empresa autorizada, según se trate de residuos de los tipos sólidos urbanos de manejo especial o peligrosos, debiendo contar registros de volúmenes o cantidades de generación por tipo de residuos, frecuencias de recolección y destino final de los mismos.

Reforestación

21. Deberá dar mantenimiento a sus áreas verdes conservando el número de individuos y superficies establecidos previamente por esta Secretaría.

Imagen Urbana

22. 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.
23. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

La aplicación y alcance de los anteriores lineamientos se restringe a la "MODIFICACIÓN DE PROYECTO Y REGULARIZACIÓN Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN Y REGULARIZACIÓN) SIN OPERACIÓN ACTUALMENTE, PARA HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR CON 42-UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO), tal como se menciona en el Oficio GDI/242/2025, de fecha 21 de marzo de 2025, por lo que no incluyen actividades de construcción o ampliación.

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible podrá realizar visitas para verificar el cumplimiento de estos lineamientos, condicionando a que, en caso de no cumplirse, el promovente se hará acreedor a la aplicación de medidas de seguridad y a las sanciones correspondientes.

Se emite el presente a su petición y con fundamento en los artículos 11 fracciones XII y XVIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nuevo León; artículos 5 fracciones II inciso c), IV, VI y IX y 9 fracciones XVIII, XXIII y XXV, de la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.

- d) En cuanto a la propuesta de movilidad presentada, deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. GME/598/2025 y plano de fecha a los 22-veintidos 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:

1. El solicitante se compromete al suministro y la instalación de la señalización tanto horizontal como vertical, del tramo de Av. Paseo del Acueducto, desde su cruce con Mirador Satélite hasta Paseo de los Misterios, tal como se indica en el plano autorizado; asimismo, incluye el suministro y la instalación de otros dispositivos para el control del tránsito, indicados en el plano autorizado correspondiente.
 2. El solicitante se compromete a llevar a cabo la adecuación en la banqueta correspondiente al frente de su predio, correspondiente al expediente catastral [REDACTED] 2 con el debido cumplimiento de los criterios que dicta la Norma Estatal de Aceras de Nuevo León, tal como se indica en el predio 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 de construcción.**
- e) En cuanto a Vialidad deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/581/2025 de fecha a los 28-veintiocho días del mes de julio del año 2025- dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma Factible lo siguiente:

CONCLUSIONES

Considerando que una vez que 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 lo 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, Nuevo León, 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 10 de Febrero del 2025, en el cual [REDACTED] 3 Ingeniero Civil con cédula profesional 2710595 manifiesta ser la 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, en relación al proyecto ejecutivo arquitectónico presentado para su revisión en los siguientes términos, el cual deberá cumplir con lo siguiente:

- El proyecto deberá respetar el área de circulación común (Vialidad pública 1 y vialidad pública 2) de acuerdo a lo indicado en el Plano aprobado del proyecto ejecutivo y ventas (No. de oficio 2251/2009/SEDUE y No. de expediente MEV-081-2009) del fraccionamiento de tipo habitacional de urbanización inmediata denominado Balcones de Satélite de fecha 25 de agosto del 2009.
- 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000041-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/03694/2025

- 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, Nuevo León, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrá aceptar hasta un 25 % de los cajones para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 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.
- De acuerdo con el Artículo 124 Bis 4 de la Ley de Movilidad Sostenible, de Accesibilidad y Seguridad Vial para el Estado de Nuevo León, las instituciones públicas, instituciones educativas, centros comerciales, y proyectos inmobiliarios deberán contar con estacionamientos equipados para vehículos eléctricos, los cuales contarán con distintivos y señalizaciones adecuadas. Estos espacios, en ningún caso podrán reemplazar los dispuestos para personas con discapacidad o mujeres embarazadas. En el caso de nuevos proyectos, estos deberán incluir en sus planos de construcción, como mínimo, una estación de carga de vehículos eléctricos.
- Los accesos vehiculares (entrada y salida) del multifamiliar, de los niveles de estacionamiento y de 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 la 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.
- 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. Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León, 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) al 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 del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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.

- 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, Nuevo León. 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, Nuevo León.
- 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, pasillos de circulación y en las rampas vehiculares.
- Deberán cumplir con una altura libre mínima de 2.20 metros tanto en los accesos vehiculares, la zona de las rampas y 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, Nuevo León.
- El desarrollador quedará obligado a la habilitación del tramo de circulación común (vialidad pública 1 y vialidad pública 2) que estén en mal estado o sin habilitar y a la pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción desde su límite del fraccionamiento hasta su colindancia con el lote donde se desplantará este desarrollo. La habilitación deberá cubrir pavimentación en el área de circulación vehicular y banquetas peatonales.
- Los accesos vehiculares a estacionamientos públicos o privados, estaciones de servicio y tiendas de conveniencia deberán acatar las especificaciones dispuestas en la Norma Técnica Estatal de Aceras. Se debe conservar siempre el nivel en la acera. La rampa de acceso vehicular no debe de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento. Para aceras menores a 3.50 metros de perfil, se deberá de hacer una rampa en el cordón de acera respetando tanto la banqueta o vía peatonal, como la franja de servicio. En dado caso de que el uso del cordón tipo rampa resulte en una pendiente mayor al 50 por ciento, se podrá utilizar la sección de franja de servicios necesaria para tener una rampa de hasta el 15 por ciento. Para aceras de 3.50 metros en adelante se permitirá utilizar el ancho del cordón y la franja de servicios para desplantar la rampa vehicular. En ningún caso se permitirá invadir la peatonvía o banqueta para desplantar la rampa vehicular.
- 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 esta 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.

f) **Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. PRT/185/2025** de fecha a los 24-veinticuatro días del mes de marzo del año 2025- dos mil veinticinco, la **Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría**, el cual se refiere de forma **Factible** lo siguiente:

- En cuanto a lo estructural, presenta la información requerida, según lo contemplado en el Artículo 20, requisitos 6 y 8. Así mismo el Artículo 125 numeral 10 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, Nuevo León.
- 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.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000041-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/03694/2025

- g) **En materia de Geológica- Geotécnica deberá respetar lo señalado en el oficio No. PRT/237/2025** de fecha a los 24-veinticuatro días del mes de marzo del año 2025- dos mil veinticinco, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma **Factible** lo siguiente:

OPINIÓN TÉCNICA

Que una vez que 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 lo 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 RESPECTO AL ESTUDIO GEOLÓGICO-GEOTÉCNICO

De acuerdo al Estudio Geológico, se determinó que el predio se ubica en la planta baja del primer tercio de la falda noroeste de una colina que forma parte de una lineación de una cadena de colinas alomadas que inicia hacia el noroeste con el llamado "Cerro del Mirador". Dicha lineación de pequeñas colinas se extiende por el centro de fondo plano del valle mencionado y se presenta disectado de tramo en tramo por corrientes fluviales que bajan de frente de la Sierra Madre y cruzan la alineación referida formando puertos a modo de un "Cluse". Las unidades litoestratigráficas que corresponden a un sector transicional entre las Formaciones San Felipe y Méndez que consisten de lutitas calcáreas que presentan intercalaciones de capas de calizas margosas de espesor variable pero mayoritariamente delgadas. El color original de todo el conjunto rocoso es gris oscuro, decolorándose a beige ante el intemperismo.

CON RESPECTO AL ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS.

Se lleva a cabo la revisión del Estudio de Mecánica de Suelos, en donde se observa que se realizaron dos (2) sondeos de exploración hasta una profundidad de 15.00 m., en el cual se efectuaron pruebas de compacidad relativa que permiten determinar la capacidad de carga admisible del suelo, en el cual se determinó la estratigrafía del subsuelo, así como las propiedades físico mecánicas del terreno a diversa profundidad para definir el tipo de cimentación y nivel de desplante.

CON RESPECTO AL ANALISIS DE ESTABILIDAD DE TALUDES

De acuerdo al estudio, se define que la estratigrafía del sitio está conformado de un potente estrato de intercalaciones de lutitas intensamente alteradas con calizas margosas duras; se midieron 2 sistemas de fracturamiento: a) E-201°/65° y F-345°/15° medidos como rumbo y echado. La roca se encuentra expuesta, con buen intemperismo. La roca presenta un plano de deslizamiento a 35°. Se recomienda mantener los taludes inclinados a 80° mínimo, proteger la cara de los taludes mediante una malla triple torsión y alta capacidad sujeta en toda la cara del talud mediante varillas de ½", no se consideran sobrecargas en la corona del talud, en su caso deben ser motivos de un estudio particular, realizar las obras de drenaje pertinentes, para encausar el agua lejos de los taludes y hacer una combinación con muros, efectuando un relleno con gravas gruesa en el espacio Muro-Talud. Se concluye que el talud es estable para las condiciones de largo plazo.

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 de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el Asesor en los estudios presentados.

- h) **En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio No. PRT/253/2025** de fecha a los 25-veinticinco días del mes de marzo del año 2025- dos mil veinticinco, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere de forma **Factible** lo siguiente:

Que una vez que 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 lo 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:

EN CUANTO A LOS ASPECTOS TÉCNICOS EN MATERIA DE HIDROLOGIA

De acuerdo con el Estudio Hidrológico-Hidráulico, realizado por el [REDACTED] 3 (Cedula Profesional 1886060) con fecha de febrero del 2025, esta dirección considera que cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León referente al contenido del Estudio Hidrológico-Hidráulico.

CONCLUSIONES

Por lo anterior, me permito emitir la opinión técnica en materia **HIDROLÓGIA** correspondiente a la Licencia solicitada con una resolución **Factible** por parte de esta área, debiendo cumplir con lo siguiente:

1. Las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
2. 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.
3. 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, Nuevo León.
4. 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.
5. 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.
6. Deberá tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el Asesor en el estudio presentado.
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, Nuevo León, en materia de Responsabilidades.

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 envoltente, orientación del edificio, iluminación natural, remetimiento de ventanas.

Envoltente 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

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

- Mediante oficio No. DPCE-SAP-AR-809-2023, de fecha 30-treinta días del mes de noviembre del 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil, para el **PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE DEPARTAMENTOS BALCONES**, a ubicarse en la Prolongación Balcones número 600, Fraccionamiento Balcones de Satélite, Monterrey Nuevo León, expediente catastral [REDACTED] 2 Región; y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

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.

QUINTO. De acuerdo al artículo 327, establece que la licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido de la referida ley.



EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO: L-USDE-000041-25-02
OFICIO NÚMERO: SDU/03694/2025

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

SEPTIMO. El interesado deberá dar cabal cumplimiento a todo lo mencionado en la presente resolución, así como los documentos que forman parte del presente expediente, para que pueda surtir efectos esta autorización.

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 (MODIFICACION DE PROYECTO Y REGULARIZACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (AMPLIACIÓN) EN HABITACIONAL (MULTIFAMILIAR CON 42-CUARENTA Y DOS UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) PREVIAMENTE AUTORIZADA**, solicitada, 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 Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase. -----

[Handwritten signature]

ING. FERNANDO GUTIERREZ MORENO
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE

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

LIC. CARLOS DARIO VASCONCELOS RAMOS
ENCARGADO DE LA DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO
INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

SCS/OCRA/ JEGH/ GIM /Dage

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Ang Karen Banda Cabrera en su carácter de apoderado siendo las 14 horas del día 14 del mes de 09 del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Rubi Paz Delgado
FIRMA [Signature]
No. DE GAFETE 242614

PERSONA QUIEN ENTIENDE LA DILIGENCIA.
NOMBRE Ang Karen Banda Cabrera
FIRMA [Signature]
IDENTIFICACIÓN [Redacted]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000041-25-02
	Fecha de Clasificación	14 de octubre de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 10-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
	Confidencial	1.Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Datos de inscripción, 5. Número de Pasaporte, 6. Número de OCR (Credencial de Elector).
	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.