



OFICIO No SDU/04890/2025
EXP. ADM: L-USDE-000351-24-02

INSTRUCTIVO

APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE LA
PERSONA MORAL DENOMINADA: BANCO INVEX, S.A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO
FINANCIERO, FIDEICOMISO 3568.
DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES:

Presente. -

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 19-diecinueve días del mes de diciembre del año 2025-dos mil veinticinco. -----
---VISTO, el expediente administrativo **L-USDE-000351-24-02**, formado con motivo de la solicitud presentada el día 15-quinque de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, por la C. **Ana Karen Banda Cabrera** apoderada legal de la persona moral denominada **BANCO INVEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDEICOMISO 3568**; propietaria del inmueble ubicado en: Calle Prolongación Balcones s/n, Fraccionamiento Balcones de Satélite, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] con una superficie de 11,357.46 metros cuadrados; solicitud a través de la cual se pretende obtener la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (76 VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTOS)** en la totalidad de la superficie de terreno del predio antes mencionado. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

RESULTANDO

PRIMERO. Con relación al cumplimiento de requisitos, al efecto se indica lo siguiente:

A) Para el trámite de Licencia de Construcción (Obra Nueva), 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 **obra nueva** de construcción de **25,130.05** metros cuadrados, lo que se considera como construcción **TIPO 4c**.

Por otra parte, el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León también establece requisitos para el trámite de una **Obra Nueva** de Construcción, siendo los señalados en el **Artículo 20**, el cual establece que: **"...Los requisitos para la obtención de licencias de construcción para obra nueva, remodelaciones o ampliaciones según su tipo en el sistema presencial, es decir, en las oficinas de la Secretaría son:"**

Considerando que la **Obra Nueva** de construcción de **25,130.05** metros cuadrados, lo que se considera como construcción **TIPO 4c**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13 y 14 (obligatorios), requisito número 2 (no aplica), 11 (derogado), 12 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en los últimos párrafos, y lo adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores del artículo 20 de la Reforma al 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 la C. **Ana Karen Banda Cabrera** como Apoderado legal de la persona moral **BANCO INVEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN PARA DESARROLLO INMOBILIARIO NÚMERO 3568**, como Propietario del predio ubicado en la Calle Prolongación Balcones s/n, Fraccionamiento Balcones de Satélite, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] **2** a través de la cual solicita la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (76 VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTOS)**, así mismo la firma, el Director Responsable de Obra, el Ing. [REDACTED] **3** con cédula profesional 1198341, quien se manifiesta su responsabilidad mediante escrito de fecha 29-veintinueve días del mes de mayo del 2024-dos mil veinticuatro; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 de la Reforma al Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

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

- Presenta 03 juegos de Planos oficiales (1 de 10 al 10 de 10) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmados por la C. **Ana Karen Banda Cabrera**, apoderado legal de la persona moral **BANCO INVEX, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN PARA DESARROLLO INMOBILIARIO NÚMERO 3568**, como Propietario, por el Director Responsable de Obra, el Ing. [REDACTED] **3** con cédula profesional 1198341 y el Asesor en Seguridad Estructural el Ing. [REDACTED] **3** con cédula profesional 7112366, del predio ubicado en la Calle Prolongación Balcones s/n, Fraccionamiento Balcones de Satélite, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] **2** esto en



OFICIO No SDU/04890/2025
EXP. ADM: L-USDE-000351-24-02

relación al trámite de **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (76 VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTOS)**.

4. Acreditar la propiedad o posesión del predio, y en su caso acreditar el interés que le asiste.

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número **31,182**-treinta y un mil ciento ochenta y dos, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 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 Notaría Pública número 124-ciento veinticuatro, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, hace constar el **CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN PARA DESARROLLO INMOBILIARIO identificado con el número 3568**, que compareció el señor Mario Rafael Esquivel Perpuli, Delegado Fiduciario de la Institución denominada BANCO INVEX SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO, como el "Fiduciario", de un terreno marcado con el número 02-dos, con superficie de terreno de 11,357.46 m² (once mil trescientos cincuenta y siete metros cuarenta y seis centímetros cuadrados), que tiene dos secciones: sección A y sección B. La sección A con una superficie de 5,593.05 ms (cinco mil quinientos noventa y tres metros cinco centímetros cuadrados); la sección B con una superficie de 4,464.50 m² (cuatro mil cuatrocientos sesenta y cuatro metros cincuenta centímetros cuadrados), identificado con el número de expediente catastral

2 Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Bajo

4

- Presenta copia simple de **Acta Aclaratoria** con fecha del 31-treinta y uno de marzo del año 2023-dos mil veintitrés, correspondiente a la Escritura Pública Número 31,182-treinta y un mil ciento ochenta y dos, debido a una **ERROR** en la descripción del LOTE 2 (DOS), relacionado en la Declaración I (primera), inciso b), el cual se describieron las dimensiones y colindancias del terreno mencionado teniendo algunos errores en nombres y cantidades de los lados descritos, sin embargo estas correcciones no afectaron a la superficie total del terreno, quedando con superficie de 11,357.46 m² (once mil trescientos cincuenta y siete metros cuarenta y seis centímetros cuadrados); Inscrita ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, Bajo

4

- Presenta copia simple de la Escritura Pública Número **46,288**-cuarenta y seis mil doscientos ochenta y ocho, en México, Distrito Federal a los 25-veinticinco días del mes de mayo de 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Miguel Ángel Espíndola Bustillos, Notario de la Notaría Número 120-ciento veinte, del Distrito Federal y del Patrimonio Inmobiliario Federal; hace constar la **PROTOCOLIZACIÓN DEL ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS** que compareció el señor Daniel Ibarra Hernández, en su carácter de Delegado Especial de la institución BANCO INVEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, de fecha treinta de abril del año dos mil catorce; Que por medio de este instrumento tuvo como Orden del día la Propuesta, Discusión y aprobación en su caso para reformar los estatutos sociales de la sociedad; Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio con Folio Mercantil Número:

4

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número **13,787**-trece mil setecientos ochenta y siete, en Naucalpan, Estado de México, a los 08-ocho días del mes de febrero del año 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Licenciado Martín Bernardo Rodríguez Hernández, Titular de la Notaría Pública Número 171-ciento setenta y uno del Estado de México, y del Patrimonio Inmobiliario Federal, con residencia en Naucalpan de Juárez; que por medio de este instrumento compareció el Licenciado Daniel Ibarra Hernández en su carácter Delegado Especial de la institución BANCO INVEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, que por medio de este instrumento la **PROTOCOLIZACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**, donde se designa como Delegadas Fiduciarias a las señoras MARÍA BEATRIZ SÁENZ GONZÁLEZ y ALINA VANESSA TÉLLEZ CHAPA, y en consecuencia se le confiere y otorga el Poder General de la Sociedad para que lo ejerzan con las siguientes

facultades y limitaciones: PODER PARA REPRESENTAR AL FIDUCIARIO DE BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, PODER PARA ADMINISTRAR BIENES PODER GENERAL PARA EJERCER ACTOS DE DOMINIO, PODER PARA OTORGAR Y SUSCRIBIR CON CARÁCTER TODA CLASE DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO, PODER ESPECIAL PARA ABRIR, OPERAR Y CERRAR CUENTAS BANCARIAS, FACULTAD PARA DELEGAR SUS PODERES Y PARA OTORGAR PODERES GENERALES Y ESPECIALES CON O SIN FACULTADES DE SUSTITUCIÓN: Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio con Folio Mercantil Número **4**

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número **16,517**-dieciséis mil quinientos diecisiete, en México, Distrito Federal, a los 21-veintitún días del mes de febrero del año 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado José Antonio Manzanero Escutia, Titular de la Notaría Pública Número 138-ciento treinta y ocho del Distrito Federal; que por medio de este instrumento compareció el Luis Enrique Estrada Rivero en su carácter de Secretario de la institución BANCO INVEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, que por medio de este instrumento el **NOMBRAMIENTO DE DELEGADOS FIDUCIARIOS DE "BANCO INVEX", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO**, donde se designa a los señores Jorge Ávalos Carpinteyro, Luis Fernando Turcott Ríos, Ricardo Calderón Arroyo, Daniel Ibarra Hernández y **Mario Rafael Esquivel Perpuli** como Delegados Fiduciarios de la Sociedad y en consecuencia se le confiere y otorga el Poder General de la Sociedad para que lo ejerzan con las siguientes facultades: Poder para representar al fiduciario de BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, Poder general para pleitos y cobranzas, Poder para actos de administración, Poder para otorgar, suscribir y avalar toda clase de títulos de crédito, Poder para abrir y cancelar cuentas bancarias a nombre de la sociedad y para conferir poderes generales o especiales: Inscrito en la Dirección General del Registro Público de Comercio con el Folio Mercantil Número **4**
- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 29,206-veintinueve mil doscientos seis, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 05-cinco días del mes de septiembre del año 2022-dos mil veintidós, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular de la Notaría Pública Número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito; que hace constar a los señores Licenciados Mario Rafael Esquivel Perpuli y María Beatriz Sáenz González en su carácter Delegados Fiduciarios de la Institución BANCO INVEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO, fiduciario que por medio de este instrumento ocurren a otorgar un 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, a favor de los señores ARIÁN PÁEZ GARZA, PABLO PÁEZ GARZA, JOSUÉ ISAIM SALDAÑA YÉPEZ, OTHON ALEJANDRO PÁEZ MARTÍNEZ, MIGUEL ÁNGEL VALDÉS ALVARADO, MARÍA ALEJANDRA ABREU ORTEGA, MILDRED IOCELYN VÉLEZ ESCAMILLA y ANA KAREN BANDA CABRERA; Acta Fuera de Protocolo Registrada Bajo el **4**
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. **María Beatriz Sáenz González**, con número **5** (Delegada Fiduciaria de la institución BANCO INVEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO)
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. **Mario Rafael Esquivel Perpuli**, con número **5** (Delegado Fiduciario de la institución BANCO INVEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO)
- Presenta copia simple de identificación oficial expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. **Ana Karen Banda Cabrera**, con número **5** (Apoderada General de la institución BANCO INVEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO)



OFICIO No SDU/04890/2025
EXP. ADM: L-USDE-000351-24-02

Presenta copia simple de pasaporte expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores a nombre del C. **Josue Isaim Saldaña Yépez** con número de pasaporte [REDACTED] 6 (Apoderado General de la institución BANCO INVEX, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO)

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

- Presenta copia simple de estado de cuenta del pago de Impuesto Predial pagado en fecha 22-veintidós días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco con Recibo Folio 310C-7621, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León por Concepto de Impuesto Predial de los 06-seis bimestres del año 2025-dos mil veinticinco e identificado en el expediente catastral [REDACTED] 2

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

- Presenta **Memoria de Calculo Estructural** de fecha del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, realizada y signada por el Ingeniero [REDACTED] 3 con número de Cédula Profesional 7112366, manifestando su responsabilidad como el Asesor de Seguridad Estructural mediante carta responsiva con fecha 07-siete días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco en relación al proyecto solicitado para Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Edificación para Multifamiliar – 76 departamentos BALCONES 200, en el predio ubicado en la Calle Prolongación Balcones s/n, Fraccionamiento Balcones de Satélite, Nuevo León, México, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

7. Alineamiento Vial.

- Presenta Alineamiento Vial emitido en fecha 21-veintiuno de febrero del 2023-dos mil veintitrés, dentro del expediente administrativo **PT-ALVI TV No. 000061-23**, respecto al predio ubicado en Calle Balcones s/n, Colonia Balcones de Satélite, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED] 2 en la cual señala que **NO** se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda al predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

- Presenta Planos estructurales impresos y en formato digital de fecha de 19-diecinueve días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, realizados y signados por el Ingeniero [REDACTED] 3 con número de cédula Profesional 7112366, manifestando su responsabilidad como el Asesor de Seguridad Estructural mediante dicha carta responsiva, en relación al proyecto solicitado de Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Edificación para Multifamiliar-76 departamentos BALCONES 200 en el predio ubicado en la Calle Prolongación Balcones s/n, Fraccionamiento Balcones de Satélite, Nuevo León, México, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

9. Estudio de mecánica de suelos.

- Presenta Estudio de Mecánica de Suelos elaborada por GEOTECNIA E INGENIERÍA DE MONTERREY S.A. DE C.V. con fecha del 28-veintiocho de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, realizado y signado por Ing [REDACTED] 3 con número de cédula Profesional 345343, manifestando su responsabilidad mediante carta responsiva con fecha del 28-veintiocho de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, en relación al proyecto solicitado para construir el

edificio Balcones 200, en el terreno ubicado en la Calle Balcones, Fraccionamiento Balcones de Satélite, en la Ciudad de Monterrey, N.L.

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

- Presenta copia simple de oficio **DPCE-SAP-AR-421-2023** de fecha 29-veintinueve días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León otorga Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN PARA MULTIFAMILIAR BALCONES 200, CON 116 UNIDADES DE VIVIENDAS Y CONSTA DE 4 SOTANOS, PLANTA BAJA, PLANTA ALTA Y 17 NIVELES, a ubicarse en Prolongación Balcones S/N, Fraccionamiento Balcones de Satélite, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] 2

11. Derogado

12. Estudio de impacto ambiental.

- Presenta copia simple de Oficio No. **SMA/DIRA/0903/2024, N.A.: IIAF0437152532** de fecha 22-veintidos días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Subsecretaría de Medio Ambiente donde se Autoriza de manera Condicionada en Materia de Impacto Ambiental respecto al proyecto denominado "**Balcones 200**", ubicado en Prolongación Balcones No. 200, Colonia Fraccionamiento Balcones de Satélite, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León; Así como también el Acta de Notificación con número de oficio SMA/DIRA/0903/2024 emitido en fecha de 28-veintiocho del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro.

13. Estudio de impacto vial.

- Presenta Estudio de Movilidad de fecha del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, realizado y signado por Ing. Civil con especialidad en Ingeniería de Tránsito consultoría de Ingeniería vial, [REDACTED] 3 con número de Cédula profesional 2710595, manifestando su responsabilidad mediante carta responsiva con fecha del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado para Licencia Municipal de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Edificación para Multifamiliar 76 unidades tipo departamentos, ubicado en la calle Prolongación Balcones S/N., en el Fracc. Balcones de Satélite, en la zona sur del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en un predio identificado con el Expediente Catastral [REDACTED] 2 y superficie total de 11,357.46m².

14. Estudio geotécnico de geología y Estudio de hidrología

- Presenta **Estudio Geológico** de fecha del 11-once de abril del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la empresa GYP GEOLOGÍA Y SERVICIOS S.C., firmada por el Ing. [REDACTED] 3 con número de Cédula Profesional 6675427, manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha del 11-once de abril del año 2025-dos mil veinticinco, en relación a la Licencia Municipal de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Edificación para Multifamiliar 76 unidades tipo departamentos, para el predio ubicado en la Calle Prolongación Balcones, Fraccionamiento Balcones de Satélite, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el Expediente Catastral [REDACTED] 2
- Presenta **Estudio Hidrológico** de fecha del 20-veinte de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la empresa GRUPO PIHHS BUSINESS CONSULTING, firmada por el Ing. [REDACTED] 3 con número de Cédula



OFICIO No SDU/04890/2025
EXP. ADM: L-USDE-000351-24-02

Profesional 1886060 manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha del 20-veinte de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, en relación a la Licencia Municipal de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Edificación para Multifamiliar 76 unidades tipo departamentos, para el predio ubicado en la Calle Prolongación Balcones s/n, Fraccionamiento Balcones de Satélite, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el Expediente Catastral [REDACTED] 2

Tratándose de construcciones 3b, 4ª, 4b o 4c se deberá contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta un año de haber obtenido el interesado la constancia de terminación de obra. Dicha póliza deberá tener cobertura aun y cuando la obra en construcción esté clausurada o suspendida por la autoridad competente.

- Presenta copia simple de Póliza con Línea de Responsabilidad Civil General, con fecha 15-quince días del mes de diciembre del año 2025-dos mil veinticinco expedida por CHUBB SEGUROS MÉXICO S.A. con una vigencia del día **15/diciembre/2025 hasta el día 15/marzo/2026**, en relación al proyecto con ubicación en Prolongación Balcones 200, Col. Balcones de Satélite C.P. 64858, Monterrey, Nuevo León, México.

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

- Presenta **Análisis de Estabilidad de Taludes** de fecha del 31-treinta y uno de julio del año 2025-dos mil veinticinco, realizado por la empresa GYP GEOLOGÍA Y SERVICIOS S.C., firmada por el Ing. [REDACTED] 3 con número de Cédula Profesional 6675427, manifestando su responsabilidad mediante escrito de fecha del 31-treinta y uno de julio del año 2025-dos mil veinticinco, en relación a la Licencia Municipal de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Edificación para Multifamiliar 76 unidades tipo departamentos, para el predio ubicado en la Calle Prolongación Balcones, Fraccionamiento Balcones de Satélite, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el Expediente Catastral [REDACTED] 2

Adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores, se deben de cumplir con la presentación de los siguientes requisitos:

I. Comprobante, en copia simple, de haberse realizado el pago de los derechos municipales correspondientes;

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

II. Dos fotografías exteriores y dos fotografías interiores del lote, predio o unidad de propiedad privativa, actualizadas, originales, legibles y a color;

Presenta 09-nueve fotografías impresas del predio a color (04-cuatro fotografías exteriores y 05-cinco fotografías interiores).

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

Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, correspondiente al recibo de facturación expedido por TOTAL PLAY TELECOMUNICACIONES S.A.P.I. DE C.V., con fecha de facturación del 03-tres de octubre del 2024-dos mil veinticuatro, con dirección de servicio en [REDACTED] 1

IV. Antecedentes de autorización o licencias otorgadas, en copia simple, que pueden ser del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, 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;

- Presenta copia simple de Instructivo oficio Número **DFR0882/2003**, fecha 11-once días del mes de septiembre del año 2003-dos mil tres, dentro del expediente administrativo 211/2003, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, autoriza el cambio de nombre, la MODIFICACIÓN AL PROYECTO EJECUTIVO Y LA AUTORIZACIÓN DE LAS VENTAS BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, DEL FRACCIONAMIENTO DE TIPO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR DE URBANIZACIÓN INMEDIATA, denominado ahora **Balcones de Satélite**, relativo a una superficie total solicitada de 114. 417.32 metros cuadrados, formada por dos predios, identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] ² ubicados colindante al suroeste del fraccionamiento Satélite 5to. Sector, en la zona sur. de esta ciudad de Monterrey. N.L.: Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio Bajo el [REDACTED] ⁴

- Presenta copia simple de Plano oficial (1 de 1) y de Instructivo oficio Número **DFR0457/2004**, fecha 22-veintidós días del mes de julio del año 2004-dos mil cuatro, dentro del expediente administrativo F-097/2004, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, autoriza la MODIFICACIÓN AL PROYECTO EJECUTIVO Y VENTAS CONSISTENTE EN EL AUMENTO DE ACCESOS Y POR CONSIGUIENTE LA RELOTIFICACIÓN DE LOS LOTES, del fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **Balcones de Satélite**, relativo a una superficie total solicitada de 114,417.32 metros cuadrados, formada por dos predios, identificados con los números de expediente catastral [REDACTED] ² ubicado colindante al suroeste del fraccionamiento Satélite 5to. Sector, en la zona sur, de esta ciudad de Monterrey, N.L. Por medio de Acta Fuera de Protocolo No. 12797 en fecha del 24-veinticuatro de noviembre del año 2004-dos mil cuatro. Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Primer Distrito. Bajo [REDACTED] ⁴

- Presenta copia simple de Plano oficial (1 de 1) y de Instructivo oficio Número **2251/2009/SEDUE**, fecha 25-veinticinco días del mes de agosto del año 2009-dos mil nueve, dentro del expediente administrativo MEV-081/2009, mediante el cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, autoriza la MODIFICACIÓN AL PROYECTO EJECUTIVO Y VENTAS, del fraccionamiento de tipo Habitacional de Urbanización Inmediata, denominado **BALCONES DE SATÉLITE**, relativo a una superficie neta solicitada de 114,417.32 metros cuadrados, ubicado colindante al suroeste del fraccionamiento Satélite 5to. Sector, Distrito Valle Alto el Diente, Delegación Huajuco, en el Municipio de Monterrey. N.L.: Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio Bajo el [REDACTED] ⁴

V. Ficha Ambiental, conforme al formato oficial y proporcionando la información que en la misma se solicita, sólo para las solicitudes de construcciones Tipo 4a, 4b, y 4c, con base a la información que se proporcione en ésta documental la Dirección General de Desarrollo Verde determinará si es necesario que se presente la Manifestación de Impacto Ambiental (MIA y su resolutivo de la autoridad competente);

- Presenta la Ficha Ambiental recibida en fecha 01-primer de junio del año 2023-dos mil veintitrés, por la Dirección para la Atención del Cambio Climático de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, para el giro Habitacional, ubicado en Prolongación Balcones S/N, Col. Balcones de Satélite, Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente



catastral [REDACTED] 2 en la cual, dicha Dirección indica la presentación del **Manifiesto de Impacto Ambiental** y su **resolutivo**.

VI. Cédula Única Catastral, (con fecha de expedición no mayor a 3 meses), cuando se trate de inmuebles ubicados fuera de fraccionamientos y/o colonias autorizadas. Se solicita con el fin de la cesión de áreas al municipio;

- No aplica, toda vez que el inmueble no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito, sin embargo, presenta copia simple de Cédula Única Catastral con fecha del 20-veinte de marzo del 2024-dos mil veinticuatro, correspondiente al predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

VII. En todos los trámites, los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato 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; y se tendrán por presentados siempre y cuando estos puedan ser legibles; y

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

VIII. Los demás que el Ayuntamiento establezca en disposiciones de carácter general que tengan relación con las construcciones.

La solicitud de autorización de la construcción se puede realizar en forma impresa o mediante los Servicios Digitales, en esta solicitud el interesado manifestará expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los Servicios Digitales a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.

El solicitante señala en la solicitud la dirección y/o domicilio para oír y recibir notificaciones.

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

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

Estos requisitos se cumplen o se subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos (II)**, Inciso A), numerales 4, 3, 6, 8, 9 y Requisitos adicionales fracción IV respectivamente

IV. Tarjetón del impuesto predial al corriente;

- Presenta copia simple de estado de cuenta del pago de Impuesto Predial pagado en fecha 22-veintidós días del mes de enero del año 2025-dos mil veinticinco con Recibo Folio 310C-7621, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey, Nuevo León por Concepto de Impuesto Predial de los 06-seis bimestres del año 2025-dos mil veinticinco e identificado en el expediente catastral [REDACTED] 2

V. Pago de derechos correspondientes;

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

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

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

I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;

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

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

IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;

V. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas;

Estos requisitos se cumplen o se subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos (II)**, Inciso A), numerales 4, 4, 3, 3, (3 y 1) respectivamente, del presente acuerdo.

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

- Presenta Estudio de Movilidad de fecha del mes de septiembre del año 2023-dos mil veintitrés, realizado y signado por Ing. Civil con especialidad en Ingeniería de Tránsito consultoría de Ingeniería vial, Ricardo F. Martínez Flores con número de Cédula profesional 2710595, manifestando su responsabilidad mediante carta responsiva con fecha del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado para Licencia Municipal de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Edificación para Multifamiliar 76 unidades tipo departamentos, ubicado en la calle Prolongación Balcones S/., en el Fracc. Balcones de Satélite, en la zona sur del Municipio de Monterrey, Nuevo León, en un predio identificado con el Expediente Catastral [REDACTED] 2 y superficie total de 11,357.46m².

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

- Presenta copia simple de pago de derechos municipales con número de folio 3170000035954 de fecha 15-quince días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación, asignando el número de expediente Folio L-USDE-000351-24-02.

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

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



OFICIO No SDU/04890/2025
EXP. ADM: L-USDE-000351-24-02

- 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,
- 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;
- V. Presentar plano de localización del predio y plano de construcción autorizada;
- VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o con lo indicado en el apartado de **Cumplimiento de Requisitos (II)**, en el inciso A), numeral 1, 4, 5, 3 y 3 respectivamente, del presente acuerdo.

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 09-nueve fotografías impresas del predio a color (04-cuatro fotografías exteriores y 05-cinco fotografías interiores).

IX. Alineamiento Vial;

Este requisito se cumple con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos (II), en el inciso A), numeral 7 del presente acuerdo.

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

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

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

Este requisito se cumple o subsana con el documento descrito en el apartado de Cumplimiento de Requisitos (II), inciso A), numeral 10 del presente acuerdo.

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 trámite no se encuentra en el supuesto establecido en este requisito.

XIII. En caso de tratarse de usos del suelo señalados como condicionados en el Plan, anexar croquis de levantamiento de usos del suelo existentes en la zona en donde se ubica el inmueble, considerando 100 cien metros hacia ambos lados del predio, cubriendo ambos lados de las aceras;

- El giro solicitado **1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MÁS VIVIENDAS POR LOTE)**; es considerado como **PROHIBIDO**, sin embargo presenta un derecho adquirido para giro de Habitacional Multifamiliar por medio de los antecedentes de: la MODIFICACIÓN AL PROYECTO EJECUTIVO Y LA AUTORIZACIÓN DE LAS VENTAS BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, DEL FRACCIONAMIENTO DE TIPO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR DE URBANIZACIÓN INMEDIATA, denominado ahora Balcones de Satélite, mediante Oficio N° **DFR0882/2003** y con número de expediente administrativo 211/2003 de fecha 11-once días del mes de septiembre del año 2003-dos mil tres; la MODIFICACIÓN AL PROYECTO EJECUTIVO Y VENTAS CONSISTENTE EN EL AUMENTO DE ACCESOS Y POR CONSIGUIENTE LA RELOTIFICACIÓN DE LOS LOTES, del fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado Balcones de Satélite, mediante Oficio N° **DFR0457/2004** y con número de expediente administrativo F-097/2004 de fecha 22-veintidós días del mes de julio del año 2004-dos mil cuatro, la MODIFICACIÓN AL PROYECTO EJECUTIVO Y VENTAS, DEL FRACCIONAMIENTO DE TIPO HABITACIONAL DE URBANIZACIÓN INMEDIATA, DENOMINADO BALCONES DE SATÉLITE, mediante Oficio N° **2251/2009/SEDUE** y con número de expediente administrativo MEV-081/2009 de fecha 25-veinticinco días del mes de agosto del año 2009-dos mil nueve, por lo que el proyecto es considerado como **PERMITIDO**.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso;

- Presenta la Ficha Ambiental recibida en fecha 01-primeró de junio del año 2023-dos mil veintitrés, por la Dirección para la Atención del Cambio Climático de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, para el giro Habitacional, ubicado en Prolongación Balcones S/N, Col. Balcones de Satélite, Monterrey Nuevo León, identificado con el expediente catastral **2** en la cual, dicha Dirección indica la presentación **del Manifiesto de Impacto Ambiental y su resolutivo**.

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de pago de derechos municipales con número de folio 3170000035954 de fecha 15-quince días del mes de noviembre del año 2024-dos mil veinticuatro, por concepto de inicio de trámite de Licencia de Uso de Edificación, asignando el número de expediente Folio L-USDE-000351-24-02.
- Deberá anexar recibo correspondiente previo a entrega, una vez autorizadas las licencias solicitadas.

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

Presenta copia simple de Comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, correspondiente al recibo de facturación expedido por TOTAL PLAY TELECOMUNICACIONES S.A.P.I. DE C.V., con fecha de facturación del 03-tres de octubre del 2024-dos mil veinticuatro, con dirección de servicio en **1**

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.



OFICIO No SDU/04890/2025
EXP. ADM: L-USDE-000351-24-02

- Este requisito se cumple o subsana con los documentos descritos o lo indicado en el apartado de Cumplimiento de Requisitos (II), inciso A), Requisitos adicionales fracción IV.

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 Escrito de fecha 29-veintinueve de mayo de 2024-dos mil veinticuatro, signado por el Ingeniero [REDACTED] con número de cédula profesional 1198341, mediante el cual se manifiesta como **Director Responsable de Obra** para la Licencia solicitada de Construcción (Obra nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Multifamiliar 76 unidades tipo departamentos, para el inmueble ubicado en la Calle Prolongación Balcones s/n, Fraccionamiento Balcones de Satélite, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el Expediente Catastral [REDACTED]
- Presenta Escrito de fecha 07-siete días del mes de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, signado por el Ingeniero [REDACTED] con número de Cédula Profesional 7112366, mediante el cual se manifiesta como **Asesor en Seguridad Estructural** para la Licencia solicitada de Construcción (Obra nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Multifamiliar - 76 departamentos BALCONES 200, para el inmueble ubicado en la Calle Prolongación Balcones s/n, Fraccionamiento Balcones de Satélite, Nuevo León, México, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]
- Presenta Escrito de fecha de 28-veintiocho de febrero del año 2025-dos mil veinticinco, signado por el Ing [REDACTED] con número de cédula Profesional 345343, mediante el cual se manifiesta como **Responsable del Estudio de Mecánica de Suelos**, en relación al proyecto solicitado para construir el edificio Balcones 200, en el terreno ubicado en la Calle Balcones, Fraccionamiento Balcones de Satélite, en la Ciudad de Monterrey, N.L.
- Presenta Escrito de fecha de 11-once de abril del año 2025-dos mil veinticinco, signado por el Ing [REDACTED] con número de Cédula Profesional 6675427, mediante el cual se manifiesta como **Responsable del Estudio Geológico**, en relación a la Licencia Municipal de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Edificación para Multifamiliar 76 unidades tipo departamentos, para el predio ubicado en la Calle Prolongación Balcones, Fraccionamiento Balcones de Satélite, en el municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el Expediente Catastral [REDACTED]
- Presenta Escrito de fecha de 20-veinte de marzo del año 2025-dos mil veinticinco, signado por el Ing [REDACTED] con número de Cédula Profesional 1886060, mediante el cual se manifiesta como **Responsable del Estudio Hidrológico**, en relación a la Licencia Municipal de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Edificación para Multifamiliar 76 unidades tipo departamentos, para el predio ubicado en la Calle Prolongación Balcones s/n, Fraccionamiento Balcones de Satélite, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el Expediente Catastral [REDACTED]
- Presenta Escrito de fecha de 31-treinta y uno de julio del año 2025-dos mil veinticinco, signado por el Ing [REDACTED] con número de Cédula Profesional 6675427, mediante el cual se manifiesta como **Responsable del Análisis de Estabilidad de Taludes**, en relación a la Licencia Municipal de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Edificación para Multifamiliar 76 unidades tipo departamentos, para el predio ubicado en la Calle Prolongación Balcones, Fraccionamiento Balcones de Satélite, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el Expediente Catastral [REDACTED]
- Presenta Escrito de fecha de junio del 2023-dos mil veintitrés, signado por el Arq. [REDACTED] con cédula profesional 4862273, mediante el cual se manifiesta como **Responsable del Levantamiento Topográfico**, en

relación al **levantamiento topográfico y elaboración del plano** del predio identificado expediente catastral [REDACTED] en Prolongación Balcones s/n, Balcones de Satélite de este municipio

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.

La solicitud a la que se refiere la fracción I deberá manifestar expresamente su voluntad de que la resolución del trámite, cuando sea en sentido positivo, se le notifiquen mediante los servicios digitales, a su correo electrónico, o bien que se le notifiquen en forma personal, mediante su comparecencia a las oficinas de la Secretaría, o tratándose de la preventiva en el domicilio que en la solicitud manifestó para oír y recibir notificaciones.

- El solicitante establece en la solicitud la dirección para oír y recibir notificaciones.

E) Otros documentos

- Acompaña copia simple de la Evaluación en materia de Impacto Ambiental, mediante Oficio Número 139.003.03.267/23 de fecha a los 19-diecinueve días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), en relación al proyecto denominado "**Balcones 200**", con pretendida ubicación en el Municipio de Monterrey, en el Estado de Nuevo León.
- Acompaña copia simple de factibilidad del servicio de COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD, con número oficio **DIE-F-212/2024 Syscor-42796-13948**, y con fecha de 12-doce de junio del 2024-dos mil veinticuatro en el inmueble ubicado en **Prolongación Balcones s/n, Balcones de Satélite**, en el Municipio de Monterrey, el cual cuenta con una superficie de 11,357.46 m2, el cual se destinará para uso habitacional multifamiliar 76 Departamentos.
- Acompaña copia simple de factibilidad del servicio de AGUA Y DRENAJE DE MONTERREY I.P.D., con número oficio **SADM-DG/SP-0130-23**, Siebel: 1-18042772 F-142/23 y con fecha de 16-dieciséis de marzo del 2023-dos mil veintitrés en el inmueble ubicado en Prolongación Balcones s/n, Balcones de Satélite, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León con el expediente catastral [REDACTED] para un desarrollo del tipo habitacional-multifamiliar con una cantidad establecida de 116 unidades en una superficie de 11,357.46 m2 con una vigencia de 2-dos años.

Acompaña plano de **Levantamiento Topográfico** del predio identificado expediente catastral [REDACTED] en Prolongación Balcones s/n. Balcones de Satélite de este municipio con fecha de junio del 2023-dos mil veintitrés, firmado por el Arq. [REDACTED] con cédula profesional 4862273, mediante el cual se manifiesta como **Responsable del levantamiento topográfico y elaboración del plano** del predio antes mencionado.

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

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso



OFICIO No SDU/04890/2025
EXP. ADM: L-USDE-000351-24-02

d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I al XIV, 308 fracciones I a IV y X, 310 fracciones I a III, 311 fracciones I a III, 312, 313, 314, 315 fracciones I a V, 316 fracciones I a V, 318, 319, 323, 325, 326, 327, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso b), 12 fracción II, 14 fracción II, punto 2.1, 15 fracción I, 28, 29, 36, 39, 43, 45, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción IV, 4 fracción II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción I, 22, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 y 152, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO. Zonificación y Compatibilidad de uso de suelo.

Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con los expedientes catastrales [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 en fecha 08-ocho días del mes de Julio del año 2014-dos mil catorce, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15-quince días del mes de agosto del año 2014-dos mil catorce.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 D y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO SATÉLITE**. En una zona clasificada como **(HU) – HABITACIONAL UNIFAMILIAR**, en la cual el Uso solicitado para **1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MÁS VIVIENDAS POR LOTE)** es considerada como **PROHIBIDO**.

Cabe mencionar que tomando en cuenta lo indicado en el apartado de antecedentes del presente acuerdo, queda señalado que el predio que en el presente caso nos ocupa ya presenta un derecho adquirido para giro de **Habitacional Multifamiliar** por medio de los antecedentes de: la MODIFICACIÓN AL PROYECTO EJECUTIVO Y LA AUTORIZACIÓN DE LAS VENTAS BAJO RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, DEL FRACCIONAMIENTO DE TIPO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR DE URBANIZACIÓN INMEDIATA, denominado ahora **Balcones de Satélite**, mediante Oficio N° **DFR0882/2003** y con número de expediente administrativo 211/2003 de fecha 11-once días del mes de septiembre del año 2003-dos mil tres; la MODIFICACIÓN AL PROYECTO EJECUTIVO Y VENTAS CONSISTENTE EN EL AUMENTO DE ACCESOS Y POR CONSIGUIENTE LA RELOTIFICACIÓN DE LOS LOTES, del fraccionamiento de tipo Habitacional Multifamiliar de Urbanización Inmediata, denominado **Balcones de Satélite**, mediante Oficio N° **DFR0457/2004** y con número de expediente administrativo F-097/2004 de fecha 22-veintidós días del mes de julio del año 2004-dos mil cuatro, la MODIFICACIÓN AL PROYECTO EJECUTIVO Y VENTAS, DEL FRACCIONAMIENTO DE TIPO HABITACIONAL DE URBANIZACIÓN INMEDIATA, DENOMINADO BALCONES DE SATÉLITE, mediante Oficio N° **2251/2009/SEDUE** y con número de expediente administrativo MEV-081/2009 de fecha 25-veinticinco días del mes de agosto del año 2009-dos mil nueve; por lo que queda señalado que el predio en análisis, ya cuenta con autorización de uso de suelo para la función pretendida; lo cual 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, por lo que el proyecto es factible.

TERCERO. Verificación física. De acuerdo al acta de verificación ocular realizada por la Arq. Elena Penélope Morquecho Álvarez con número de gafete 212998, adscrito a esta Secretaría, en fecha 17-diecisiete de enero del 2025-dos mil veinticinco, se hace constar que:

"Tras realizar la visita se pudo observar que el predio se encuentra baldío, aun no se inicia con la construcción indicada en los planos del proyecto anexado.

Tras realizar la visita se pudo observar que aún no se inicia con la construcción indicada en los planos del proyecto anexado.

Aún no se inicia con la construcción indicada en los planos del proyecto anexado.

Se anexan fotografías del predio.

Se anexa microzonificación."

CUARTO. Desglose de áreas del proyecto.

Datos de Construcción

M2 por Construir (Obra Nueva): 25,130.05 m2
M2 de Construcción total: 25,130.05 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 por Autorizar: 25,130.05 m2
M2 de Edificación total: 25,130.05 m2
M2 Estacionamiento Techado: 8,937.92 m2
No. de cajones de estacionamiento: 273 - cajones

QUINTO. - Cuadro y Desglose de Áreas:

CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO			
NIVELES	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DESGLOSE DE AREAS
SÓTANO 4	2,234.50	2,234.50	ESTACIONAMIENTO CON CAPACIDAD DE 69-SESENTA Y NUEVE CAJONES (64-SESENTA Y CUATRO ESTÁNDAR, 03-TRES COMPACTOS Y 02-DOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD), ÁREA DE ESCALERA, 03-TRES ELEVADORES, RAMPA HACIA SÓTANO 3.
SÓTANO 3	2,210.17	2,210.17	ESTACIONAMIENTO CON CAPACIDAD DE 67-SESENTA Y SIETE CAJONES (62-SESENTA Y DOS ESTÁNDAR, 03-TRES COMPACTOS Y 02-DOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD), ÁREA DE ESCALERA, 03-TRES ELEVADORES, RAMPAS HACIA SÓTANOS 2 Y 4.



OFICIO No SDU/04890/2025
EXP. ADM: L-USDE-000351-24-02

SÓTANO 2	2,210.17	2,210.17	ESTACIONAMIENTO CON CAPACIDAD DE 67-SESENTA Y SIETE CAJONES (62-SESENTA Y DOS ESTÁNDAR, 03-TRES COMPACTOS Y 02-DOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD), ÁREA DE ESCALERA, 03-TRES ELEVADORES, RAMPAS HACIA SÓTANOS 3 Y 1.
SÓTANO 1	2,210.17	2,210.17	ESTACIONAMIENTO CON CAPACIDAD DE 64-SESENTA Y CUATRO CAJONES (58-CINCUENTA Y OCHO ESTÁNDAR, 03-TRES COMPACTOS Y 03-TRES PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD), ÁREA DE ESCALERA, 03-TRES ELEVADORES, RAMPAS HACIA SÓTANO 2 Y PLANTA BAJA Y PROYECCIÓN DE ALBERCA.
PLANTA BAJA	1,253.98	1,253.98	ESTACIONAMIENTO CON CAPACIDAD DE 06-SEIS CAJONES ESTÁNDAR, JARDIN, ÁREA DE BASURA, RAMPA A SÓTANO 1, ACCESO, CASETA (CON 01-UN ½ MEDIO BAÑO), LOBBY, PASILLO DISTRIBUIDOR, ESCALERA, 03-TRES ELEVADORES, GIMNASIO, ÁREA ADMINISTRATIVA, LOUNGE SPORT (CON ÁREA DE BAÑOS PARA DAMAS Y CABALLEROS, ÁREA DE ALBERCA Y TERRAZA), 12-DOCE LOFTS SENCILLOS PLANTA BAJA (CON COCINA, MEDIO BAÑO, ÁREA DE LAVADO, ESTANCIA Y TERRAZA TECHADA A DOBLE ALTURA), 02-DOS LOFTS ESPECIALES EN PLANTA BAJA (CON ALMACÉN, ÁREA DE LAVADO, ESCALERA, RECÁMARA SENCILLA, 01-UN BAÑO COMPLETO, COCINA, ALACENA, COMEDOR, ESTANCIA Y TERRAZA A DOBLE ALTURA).
PLANTA MEZANINE	367.86	367.86	PLANTA ALTA DE 12-DOCE LOFTS SENCILLOS (CON ESCALERA, RECÁMARA PRINCIPAL CON WALK-IN CLÓSET Y 01-UN BAÑO COMPLETO), PLANTA ALTA DE 02-DOS LOFTS ESPECIALES (CON ESCALERAS, RECÁMARA CON ESTUDIO, WALK-IN CLÓSET Y 01-UN BAÑO COMPLETO), ESCALERA, 03-TRES ELEVADORES, ÁREA DE EQUIPOS Y PASILLO DISTRIBUIDOR.
1 NIVEL	1,103.60	1,103.60	ESCALERA, 03-TRES ELEVADORES, 03-TRES ÁREAS DE EQUIPOS, PASILLO DISTRIBUIDOR, 01-UN DEPARTAMENTO TIPO A1 (CON COCINA, COMEDOR, 01-UN BAÑO COMPLETO, 03-TRES RECÁMARAS, ÁREA DE LAVADO, SALA Y ÁREA DE TERRAZA), 03-TRES DEPARTAMENTOS TIPO A2 (CON COCINA, ÁREA DE LAVADO, MEDIO BAÑO, COMEDOR, SALA, 02-DOS RECÁMARAS Y ÁREA DE TERRAZA), 01-UN DEPARTAMENTO TIPO B1 (CON 03-TRES RECÁMARAS, 01-UN BAÑO COMPLETO, ÁREA DE COCINA, ÁREA DE LAVADO, COMEDOR, SALA Y TERRAZA CON BALCÓN) Y 01-UN DEPARTAMENTO TIPO B2 (CON COCINA, ÁREA DE LAVADO, SALA, COMEDOR, 01-UN BAÑO COMPLETO, 02-DOS RECÁMARAS, 01-UN BAÑO COMPLETO, Y ÁREA DE TERRAZA).

2 NIVEL	794.85	794.85	ESCALERAS, 03-TRES ELEVADORES, 03-TRES ÁREAS DE EQUIPOS, PASILLO DISTRIBUIDOR, 02-DOS DEPARTAMENTOS TIPO B (CON 03-TRES RECÁMARAS, 01-UN BAÑO COMPLETO Y BALCÓN, ÁREA DE COCINA, 01-UN BAÑO COMPLETO, ÁREA DE LAVADO, COMEDOR, SALA Y TERRAZA CON BALCÓN), 03-TRES DEPARTAMENTOS TIPO A2 (CON COCINA, ÁREA DE LAVADO, MEDIO BAÑO, COMEDOR, SALA, 02-DOS RECÁMARAS, 01-UN BAÑO COMPLETO, Y ÁREA DE TERRAZA) Y 01-UN DEPARTAMENTO TIPO A1 (CON COCINA, COMEDOR, 01-UN BAÑO COMPLETO, 03-TRES RECÁMARAS, 01-UN BAÑO COMPLETO, Y ÁREA DE TERRAZA).
3 NIVEL	794.85	794.85	ESCALERAS, 03-TRES ELEVADORES, 03-TRES ÁREAS DE EQUIPOS, PASILLO DISTRIBUIDOR, 02-DOS DEPARTAMENTOS TIPO B (CON 03-TRES RECÁMARAS, 01-UN BAÑO COMPLETO Y BALCÓN, ÁREA DE COCINA, 01-UN BAÑO COMPLETO, ÁREA DE LAVADO, COMEDOR, SALA Y TERRAZA CON BALCÓN), 03-TRES DEPARTAMENTOS TIPO A2 (CON COCINA, ÁREA DE LAVADO, MEDIO BAÑO, COMEDOR, SALA, 02-DOS RECÁMARAS, 01-UN BAÑO COMPLETO, Y ÁREA DE TERRAZA) Y 01-UN DEPARTAMENTO TIPO A1 (CON COCINA, COMEDOR, 01-UN BAÑO COMPLETO, 03-TRES RECÁMARAS SENCILLAS CON CLÓSET, ÁREA DE LAVADO, SALA, 01-UN BAÑO COMPLETO, Y ÁREA DE TERRAZA).
4 NIVEL	794.85	794.85	ESCALERAS, 03-TRES ELEVADORES, 03-TRES ÁREAS DE EQUIPOS, PASILLO DISTRIBUIDOR, 02-DOS DEPARTAMENTOS TIPO B (CON 03-TRES RECÁMARAS, 01-UN BAÑO COMPLETO Y BALCÓN, ÁREA DE COCINA, 01-UN BAÑO COMPLETO, ÁREA DE LAVADO, COMEDOR, SALA Y TERRAZA CON BALCÓN), 03-TRES DEPARTAMENTOS TIPO A2 (CON COCINA, ÁREA DE LAVADO, MEDIO BAÑO, COMEDOR, SALA, 02-DOS RECÁMARAS, 01-UN BAÑO COMPLETO, Y ÁREA DE TERRAZA) Y 01-UN DEPARTAMENTO TIPO A1 (CON COCINA, COMEDOR, 01-UN BAÑO COMPLETO, 03-TRES RECÁMARAS, 01-UN BAÑO COMPLETO, Y ÁREA DE TERRAZA).
5 NIVEL	794.85	794.85	ESCALERAS, 03-TRES ELEVADORES, 03-TRES ÁREAS DE EQUIPOS, PASILLO DISTRIBUIDOR, 02-DOS DEPARTAMENTOS TIPO B (CON 03-TRES RECÁMARAS, 01-UN BAÑO COMPLETO Y BALCÓN, ÁREA DE COCINA, 01-UN BAÑO COMPLETO, ÁREA DE LAVADO, COMEDOR, SALA Y TERRAZA CON BALCÓN), 03-TRES DEPARTAMENTOS TIPO A2 (CON COCINA, ÁREA DE LAVADO, MEDIO BAÑO, COMEDOR, SALA, 02-DOS RECÁMARAS, 01-UN BAÑO COMPLETO, Y ÁREA DE TERRAZA) Y 01-UN DEPARTAMENTO TIPO A1 (CON COCINA, COMEDOR, 01-UN BAÑO COMPLETO, 03-TRES, 01-UN BAÑO COMPLETO, Y ÁREA DE TERRAZA).



OFICIO No SDU/04890/2025
EXP. ADM: L-USDE-000351-24-02

6 NIVEL	794.85	794.85	ESCALERAS, 03-TRES ELEVADORES, 03-TRES ÁREAS DE EQUIPOS, PASILLO DISTRIBUIDOR, 01-UN DEPARTAMENTO TIPO C (CON ESTUDIO CON 01-UN BAÑO COMPLETO, 03-TRES RECÁMARAS, ÁREA DE COCINA, ALACENA, COMEDOR, SALA PRINCIPAL, ÁREA DE ESTANCIA, 01-UN WALK-IN CLÓSET CON 01-UN BAÑO COMPLETO, 02-DOS BAÑOS COMPLETOS, CUARTO DE SERVICIO CON ÁREA DE LAVADO, Y TERRAZA CON BALCÓN), 02-DOS DEPARTAMENTOS TIPO A2 (CON COCINA, ÁREA DE LAVADO, MEDIO BAÑO, COMEDOR, SALA, 02-DOS RECÁMARAS, 01-UN BAÑO COMPLETO, Y ÁREA DE TERRAZA) Y 01-UN DEPARTAMENTO TIPO C1 (ESTUDIO CON 01-UN BAÑO COMPLETO, 04-CUATRO RECÁMARAS, 01-UN BAÑO COMPLETO, ÁREA DE BALCÓN, 02-DOS BAÑOS COMPLETOS, COCINA, ALACENA, COMEDOR, SALA PRINCIPAL, ESTANCIA, ÁREA DE JUEGOS, ÁREA DE LAVADO, 01-UN WALK-IN CLÓSET CON BAÑO COMPLET, Y 02-DOS ÁREAS DE TERRAZA CON BALCÓN.
7 NIVEL	794.82	794.82	ESCALERAS, 03-TRES ELEVADORES, 03-TRES ÁREAS DE EQUIPOS, PASILLO DISTRIBUIDOR, 01-UN DEPARTAMENTO TIPO C (CON ESTUDIO CON 01-UN BAÑO COMPLETO, 03-TRES RECÁMARAS, ÁREA DE COCINA, ALACENA, COMEDOR, SALA PRINCIPAL, ÁREA DE ESTANCIA, 01-UN WALK-IN CLÓSET CON 01-UN BAÑO COMPLETO, 02-DOS BAÑOS COMPLETOS, CUARTO DE SERVICIO CON ÁREA DE LAVADO, Y TERRAZA CON BALCÓN), 02-DOS DEPARTAMENTOS TIPO A2 (CON COCINA, ÁREA DE LAVADO, MEDIO BAÑO, COMEDOR, SALA, 02-DOS RECÁMARAS, 01-UN BAÑO COMPLETO, Y ÁREA DE TERRAZA) Y 01-UN DEPARTAMENTO TIPO C1 (CON ESTUDIO CON 01-UN BAÑO COMPLETO, 04-CUATRO RECÁMARAS, 02-DOS BAÑOS COMPLETOS, COCINA, ALACENA, COMEDOR, SALA PRINCIPAL, ESTANCIA, ÁREA DE JUEGOS, ÁREA DE LAVADO, 01-UN WALK-IN CLÓSET CON BAÑO COMPLET, Y 02-DOS ÁREAS DE TERRAZA CON BALCÓN.
8 NIVEL	794.82	794.82	ESCALERAS, 03-TRES ELEVADORES, 03-TRES ÁREAS DE EQUIPOS, PASILLO DISTRIBUIDOR, 01-UN DEPARTAMENTO TIPO C (CON ESTUDIO CON 01-UN BAÑO COMPLETO, 03-TRES, 01-UN BAÑO COMPLETO, BALCÓN, ÁREA DE COCINA, ALACENA, COMEDOR, SALA PRINCIPAL, ÁREA DE ESTANCIA, 01-UN WALK-IN CLÓSET CON 01-UN BAÑO COMPLETO, 02-DOS BAÑOS COMPLETOS, CUARTO DE SERVICIO CON ÁREA DE LAVADO, Y TERRAZA CON BALCÓN), 02-DOS DEPARTAMENTOS TIPO A2 (CON COCINA, ÁREA DE LAVADO, MEDIO BAÑO, COMEDOR, SALA, 02-DOS, 01-UN BAÑO COMPLETO, Y ÁREA DE TERRAZA) Y 01-UN DEPARTAMENTO TIPO C1 (CON ESTUDIO CON 01-UN BAÑO COMPLETO, 04-CUATRO RECÁMARAS, 01-UN BAÑO COMPLETO, ÁREA DE BALCÓN, 02-DOS BAÑOS COMPLETOS, COCINA, ALACENA, COMEDOR, SALA PRINCIPAL, ESTANCIA, ÁREA DE JUEGOS, ÁREA DE LAVADO, 01-UN WALK-IN CLÓSET CON BAÑO COMPLET, Y 02-DOS ÁREAS DE TERRAZA CON BALCÓN).

9 NIVEL	794.76	794.76	ESCALERAS, 03-TRES ELEVADORES, 03-TRES ÁREAS DE EQUIPOS, PASILLO DISTRIBUIDOR, 01-UN DEPARTAMENTO TIPO C (CON ESTUDIO CON 01-UN BAÑO COMPLETO, 03-TRES RECÁMARAS, 01-UN BAÑO COMPLETO, BALCÓN, ÁREA DE COCINA, ALACENA, COMEDOR, SALA PRINCIPAL, ÁREA DE ESTANCIA, 01-UN WALK-IN CLÓSET CON 01-UN BAÑO COMPLETO, 02-DOS BAÑOS COMPLETOS, CUARTO DE SERVICIO CON ÁREA DE LAVADO, Y TERRAZA CON BALCÓN), 02-DOS DEPARTAMENTOS TIPO C2 (CON COCINA, COMEDOR, 02-DOS ESTANCIAS, 02-DOS ÁREAS DE LAVADO, 02-DOS WALK-IN CLÓSET CON BAÑO COMPLETO, 02-DOS BAÑOS COMPLETOS, 03-TRES RECÁMARAS, ESTUDIO Y ÁREA DE TERRAZA), Y 01-UN DEPARTAMENTO TIPO C1 (CON ESTUDIO CON 01-UN BAÑO COMPLETO, 01-UN BAÑO COMPLETO, ÁREA DE BALCÓN, 04-CUATRO RECÁMARAS, 02-DOS BAÑOS COMPLETOS, COCINA, ALACENA, COMEDOR, SALA PRINCIPAL, ESTANCIA, ÁREA DE JUEGOS, ÁREA DE LAVADO, 01-UN WALK-IN CLÓSET CON BAÑO COMPLET, Y 02-DOS ÁREAS DE TERRAZA CON BALCÓN).
10 NIVEL	794.74	794.74	ESCALERAS, 03-TRES ELEVADORES, 03-TRES ÁREAS DE EQUIPOS, PASILLO DISTRIBUIDOR, 01-UN DEPARTAMENTO TIPO C (CON ESTUDIO CON 01-UN BAÑO COMPLETO, 03-TRES RECÁMARAS, 01-UN BAÑO COMPLETO, BALCÓN, ÁREA DE COCINA, ALACENA, COMEDOR, SALA PRINCIPAL, ÁREA DE ESTANCIA, 01-UN WALK-IN CLÓSET CON 01-UN BAÑO COMPLETO, 02-DOS BAÑOS COMPLETOS, CUARTO DE SERVICIO CON ÁREA DE LAVADO, Y TERRAZA CON BALCÓN), 02-DOS DEPARTAMENTOS TIPO C2 (CON COCINA, COMEDOR, 02-DOS ESTANCIAS, 02-DOS ÁREAS DE LAVADO, 02-DOS WALK-IN CLÓSET CON BAÑO COMPLETO, 02-DOS BAÑOS COMPLETOS, 03-TRES RECÁMARAS, TERRAZA, ESTUDIO Y ÁREA DE TERRAZA), Y 01-UN DEPARTAMENTO TIPO C1 (CON ESTUDIO CON 01-UN BAÑO COMPLETO, 04-CUATRO RECÁMARAS, 01-UN BAÑO COMPLETO, ÁREA DE BALCÓN, 02-DOS BAÑOS COMPLETOS, COCINA, ALACENA, COMEDOR, SALA PRINCIPAL, ESTANCIA, ÁREA DE JUEGOS, ÁREA DE LAVADO, 01-UN WALK-IN CLÓSET CON BAÑO COMPLET, Y 02-DOS ÁREAS DE TERRAZA CON BALCÓN).
11 NIVEL	794.74	794.74	ESCALERAS, 03-TRES ELEVADORES, 03-TRES ÁREAS DE EQUIPOS, PASILLO DISTRIBUIDOR Y 02-DOS DEPARTAMENTOS TIPO D (CON ESTUDIO CON BAÑO COMPLETO, 05-CINCO RECÁMARAS, BAÑO COMPLETO, BALCÓN, COCINA, 02-DOS BAÑOS COMPLETOS, ALACENA, COMEDOR, SALA, 01-UN WALK-IN CLÓSET CON BAÑO COMPLETO, SALA DE TV, GIMNASIO CON ÁREA DE LAVADO, CUARTO DE JUEGOS, CUARTO DE SERVICIO CON ÁREA DE LAVADO, Y ÁREA DE TERRAZA CON BALCÓN).
12 NIVEL	794.74	794.74	ESCALERAS, 03-TRES ELEVADORES, 03-TRES ÁREAS DE EQUIPOS, PASILLO DISTRIBUIDOR Y 02-DOS DEPARTAMENTOS TIPO D (CON ESTUDIO CON BAÑO COMPLETO, 05-CINCO RECÁMARAS, BAÑO COMPLETO, BALCÓN, COCINA, 02-DOS BAÑOS COMPLETOS, ALACENA, COMEDOR, SALA, 01-UN WALK-IN CLÓSET CON BAÑO COMPLETO, SALA DE TV, GIMNASIO CON ÁREA DE LAVADO, CUARTO DE JUEGOS, CUARTO DE SERVICIO CON ÁREA DE LAVADO, Y ÁREA DE TERRAZA CON BALCÓN).



OFICIO No SDU/04890/2025
EXP. ADM: L-USDE-000351-24-02

13 NIVEL	794.74	794.74	ESCALERAS, 03-TRES ELEVADORES, 03-TRES ÁREAS DE EQUIPOS, PASILLO DISTRIBUIDOR Y 02-DOS DEPARTAMENTOS TIPO D (CON ESTUDIO CON BAÑO COMPLETO, 05-CINCO RECÁMARAS, BAÑO COMPLETO, BALCÓN, COCINA, 02-DOS BAÑOS COMPLETOS, ALACENA, COMEDOR, SALA, 01-UN WALK-IN CLÓSET CON BAÑO COMPLETO, SALA DE TV, GIMNASIO CON ÁREA DE LAVADO, CUARTO DE JUEGOS, CUARTO DE SERVICIO CON ÁREA DE LAVADO, Y ÁREA DE TERRAZA CON BALCÓN).
14 NIVEL	794.74	794.74	ESCALERAS, 03-TRES ELEVADORES, 03-TRES ÁREAS DE EQUIPOS, PASILLO DISTRIBUIDOR Y 02-DOS DEPARTAMENTOS TIPO D (CON ESTUDIO CON BAÑO COMPLETO, 05-CINCO RECÁMARAS, BAÑO COMPLETO, BALCÓN, COCINA, 02-DOS BAÑOS COMPLETOS, ALACENA, COMEDOR, SALA, 01-UN WALK-IN CLÓSET CON BAÑO COMPLETO, SALA DE TV, GIMNASIO CON ÁREA DE LAVADO, CUARTO DE JUEGOS, CUARTO DE SERVICIO CON ÁREA DE LAVADO, Y ÁREA DE TERRAZA CON BALCÓN).
15 NIVEL	794.74	794.74	ESCALERAS, 03-TRES ELEVADORES, 03-TRES ÁREAS DE EQUIPOS, PASILLO DISTRIBUIDOR Y 02-DOS DEPARTAMENTOS TIPO D (CON ESTUDIO CON BAÑO COMPLETO, 05-CINCO RECÁMARAS, BAÑO COMPLETO, BALCÓN, COCINA, 02-DOS BAÑOS COMPLETOS, ALACENA, COMEDOR, SALA, 01-UN WALK-IN CLÓSET CON BAÑO COMPLETO, SALA DE TV, GIMNASIO CON ÁREA DE LAVADO, CUARTO DE JUEGOS, CUARTO DE SERVICIO CON ÁREA DE LAVADO, Y ÁREA DE TERRAZA CON BALCÓN).
16 NIVEL	794.74	794.74	ESCALERAS, 03-TRES ELEVADORES, 03-TRES ÁREAS DE EQUIPOS, PASILLO DISTRIBUIDOR Y 02-DOS DEPARTAMENTOS TIPO D (CON ESTUDIO CON BAÑO COMPLETO, 05-CINCO RECÁMARAS, BAÑO COMPLETO, BALCÓN, COCINA, 02-DOS BAÑOS COMPLETOS, ALACENA, COMEDOR, SALA, 01-UN WALK-IN CLÓSET CON BAÑO COMPLETO, SALA DE TV, GIMNASIO CON ÁREA DE LAVADO, CUARTO DE JUEGOS, CUARTO DE SERVICIO CON ÁREA DE LAVADO, Y ÁREA DE TERRAZA CON BALCÓN).
17 NIVEL	794.74	794.74	ESCALERAS, 03-TRES ELEVADORES, 03-TRES ÁREAS DE EQUIPOS, PASILLO DISTRIBUIDOR Y 02-DOS DEPARTAMENTOS TIPO D (CON ESTUDIO CON BAÑO COMPLETO, 05-CINCO RECÁMARAS, BAÑO COMPLETO, BALCÓN, COCINA, 02-DOS BAÑOS COMPLETOS, ALACENA, COMEDOR, SALA, 01-UN WALK-IN CLÓSET CON BAÑO COMPLETO, SALA DE TV, GIMNASIO CON ÁREA DE LAVADO, CUARTO DE JUEGOS, CUARTO DE SERVICIO CON ÁREA DE LAVADO, Y ÁREA DE TERRAZA CON BALCÓN).

18 NIVEL	823.03	823.03	ESCALERAS, 03-TRES ELEVADORES, 03-TRES ÁREAS DE EQUIPOS, PASILLO DISTRIBUIDOR Y 02-DOS DEPARTAMENTOS TIPO D (CON ESTUDIO CON BAÑO COMPLETO, 05-CINCO RECÁMARAS, BAÑO COMPLETO, BALCÓN, COCINA, 02-DOS BAÑOS COMPLETOS, ALACENA, COMEDOR, SALA, 01-UN WALK-IN CLÓSET CON BAÑO COMPLETO, SALA DE TV, GIMNASIO CON ÁREA DE LAVADO, CUARTO DE JUEGOS, CUARTO DE SERVICIO CON ÁREA DE LAVADO, Y ÁREA DE TERRAZA CON BALCÓN).
TOTAL	25,130.05	25,130.05	MULTIFAMILIAR (76 UNIDADES TIPO DEPARTAMENTOS)

SEXTO. ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2002-2020 Y AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN. Los lineamientos urbanísticos aplicables para las delegaciones Norte, Poniente, Centro y Sur, descritas en el Plan, se encuentran establecidas en la tabla de densidades y lineamientos urbanísticos, de acuerdo a lo dispuesto en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, (acorde a los antecedentes del presente expediente administrativo) por lo que, de acuerdo a lo solicitado, al predio identificado con el número de expediente catastral **2** le corresponde la aplicación de los lineamientos urbanísticos autorizados en el antecedente presentado:

Superficie a Dictaminar :	11,357.46 metros cuadrados arrendados				
Lineamientos	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.75	8,518.095	0.11	1,253.98	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	1.70	19,307.68	1.43	16,265.04*	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.20	2,271.492	0.87	9,919.14	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.13	1,476.469	0.64	7,280.74	SI cumple
DENSIDAD (D-07)		67 viv/ha		76-viviendas**	SI cumple

*En cuanto al CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) cumple con lo establecido en el Artículo 48 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey, en el cual cita que el CUS no será aplicable las superficies destinadas para estacionamiento Subterráneo, teniendo un área de construcción total de 25,130.05 metros cuadrados menos el estacionamiento cubierto de 8,865.01 metros cuadrados resultando un CUS de 1.43 (16,265.04 metros cuadrados).

**De acuerdo al plan se encuentra en una Zona con Densidad Media (D-07) en el cual se permiten 67- viviendas por hectárea o 149.25 metro cuadrados de terreno por vivienda, que divididos entre la superficie del terreno de 11,357.46 metros cuadrados dando un total de 76-setenta y seis viviendas.

SEPTIMO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO. Que de acuerdo a lo establecido en la Matriz de Compatibilidad de Uso de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, para el inmueble motivo de solicitud le aplica la siguiente normativa de cajones en atención al giro solicitado.



OFICIO No SDU/04890/2025
EXP. ADM: L-USDE-000351-24-02

ESTACIONAMIENTO	Normatividad	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
1.1.2 MULTIFAMILIAR (2 O MÁS VIVIENDAS POR LOTE)	2.3 cajones x 1 vivienda	76 viv. x 2.3cajones. =175 cajones	273-CAJONES (252-CAJÓN ESTÁNDAR, 12-CAJONES COMPACTOS Y 09-PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD)	SI CUMPLE
TOTAL	175-CAJONES			

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó en base a la unidad Básica efectiva de la actividad solicitada. Por lo cual se da cumplimiento al requerimiento de cajones solicitado.

OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL. Presenta Alineamiento Vial emitido en fecha 21-veintiuno de febrero del 2023-dos mil veintitrés, dentro del expediente administrativo **PT-ALVI TV No. 000061-23**, respecto al predio ubicado en Calle Balcones s/n, Colonia Balcones de Satélite, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León e identificado con el número de Expediente Catastral [REDACTED] en la cual señala que **NO** se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda al predio, es importante señalar que deberá respetar el límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

NOVENO. Opiniones Externas.

- Presenta copia simple de oficio **DPCE-SAP-AR-421-2023** de fecha 29-veintinueve días del mes de junio del año 2025-dos mil veinticinco, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León otorga Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de Protección Civil para el PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN PARA MULTIFAMILIAR BALCONES 200, CON 116 UNIDADES DE VIVIENDAS Y CONSTA DE 4 SOTANOS, PLANTA BAJA, PLANTA ALTA Y 17 NIVELES, a ubicarse en Prolongación Balcones S/N, Fraccionamiento Balcones de Satélite, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED]
- Presenta copia simple de la Evaluación en Materia de Impacto Ambiental, mediante Oficio Número **139.003.03.267/23** de fecha a los 19-diecinueve días del mes de junio del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Subdelegación de Gestión para la Protección Ambiental y Recursos Naturales de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), en relación al proyecto denominado "**Balcones 200**", con pretendida ubicación en el Municipio de Monterrey, en el Estado de Nuevo León.

Por todo lo anteriormente expuesto y fundado, y que sustentan la presente determinación, así la solicitud materia del trámite y las demás constancias que la integran, motivo por lo que se:

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos aquí expuestos, y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA** la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (76 VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTOS)** en la totalidad de la superficie de terreno de **11,357.46** metros cuadrados, así como una construcción y uso de edificación total de **25,130.05** metros cuadrados, en relación al predio ubicado en la Calle Prolongación Balcones s/n, Fraccionamiento Balcones de Satélite, en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con el expediente catastral [REDACTED] y con número de expediente administrativo **L-USDE-000351-24-02**.

SEGUNDO. Las obligaciones y condicionantes impuestas que se contienen en el presente acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica, cartulina, y planos, la cual debidamente autorizados, forman parte integrante del presente acuerdo y deberá **cumplir con los siguientes vistos buenos, lineamientos y Obligaciones:**

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

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Plano (1 de 10 al 10 de 10), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados de la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (76 VIVIENDAS TIPO DEPARTAMENTOS), deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
5. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una **vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo;**
6. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.).
7. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
8. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente " el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado....." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).
9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8,9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
11. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
12. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
13. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.
14. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.



OFICIO No SDU/04890/2025
EXP. ADM: L-USDE-000351-24-02

15. Deberá de construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificación del vecino, o de la vía pública, según lo establece el Art. 66 Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

16. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como para las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.

17. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado, con motivo de la ejecución de la obra. En su defecto, la autoridad municipal correspondiente ordenará los trabajos de reparación o reposición con cargo a los responsables.

18. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se diera el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le conminará a no repetirlo. Si quedaran restos endurecidos de la mezcla en la superficie de la vía pública, el Municipio procederá a quitarla y reparar el pavimento a cuenta del propietario o poseedor de la construcción en que se usó la mezcla según lo establecido en el segundo párrafo del Art. 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

19. Deberá respetar el horario de Construcción de 8:00 a 17:00 horas de lunes a viernes y sábado de 8:00 a 14:00 horas, esto con la finalidad de no impactar con ruido los predios vecinales.

20. Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.

21. Deberá mantener vigente la póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros otorgada por hasta 1 año posterior de haber finalizado la obra.

22. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir ante la autoridad correspondiente a realizar los trámites necesarios para ello.

23. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.

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

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 10 al 10 de 10)** autorizado 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 Habitacional Multifamiliar (76 viviendas tipo departamentos)**.

4. Deberá respetar y mantener en funcionamiento los **273-doscientos setenta y tres cajones de estacionamiento**, con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros para cajón estándar; 2.50 x 4.50 metros para cajón compacto y 3.80 x 5.00 metros el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, tal y como lo indica en los planos del proyecto presentados.

5. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo **1,476.469 metros cuadrados de área de Jardín** que requiere el proyecto.

6. Deberá de ubicar, habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.

7. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).

8. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.

9. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.

10. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.

11. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.

12. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.

13. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.

14. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.

15. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
16. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
17. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
18. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
19. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
20. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
21. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
22. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
23. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
24. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
25. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

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

- La Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a esta Secretaría emitió oficio **No. GDV-318/2025**, dentro del dictamen Lineamiento Técnico Ambiental-13/25 de fecha 21-veintiun días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, en el cual se indican los **Lineamientos Técnicos Ambientales** correspondiente al trámite de **Licencia de Construcción (Obra Nueva) y Licencia de Uso de Edificación para Habitacional Multifamiliar (76 Viviendas Tipo Departamentos)** del expediente administrativo **L-USDE-000351-24-02** de un predio ubicado en Calle Prolongación Balcones s/n, Fracc. Balcones de Satélite, de esta ciudad, identificado con el expediente catastral **2**

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

Durante la etapa de construcción. -

1. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el periodo que dure la obra de construcción (numeral 6.1 del NAE).
2. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles (numeral 6.1 del NAE).
3. Los residuos provenientes de construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente; los peligrosos, de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y los de manejo especial o sólidos urbanos de acuerdo con la Ley Estatal Ambiental y su Reglamento; privilegiando la reducción de su generación y la valorización de los que se generen. Además, deberá y observar y cumplir los puntos que resulten aplicables del apartado 6 de la norma ambiental estatal NAE-SMA-008-2022, que tiene como finalidad establecer el manejo integral de los residuos de la construcción y demolición en el estado de Nuevo León.
4. Deberá observar y cumplir los puntos de los apartados 7 y los que resulten aplicables del apartado 8, de la NAE-SMA-008-2022, antes citada.
5. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, vía pública ni a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT-1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 17:00 horas.



OFICIO No SDU/04890/2025
EXP. ADM: L-USDE-000351-24-02

6. Deberá minimizar las emisiones a la atmosfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes previamente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
7. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
8. En caso de que los residuos de construcción sean igual o arriba de 80 m3 deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar una copia para su aprobación ante esta dependencia.
9. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de construcción derramen material particulado a la vía pública, estos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar material (numeral 7.2.1.8 del NAE).
10. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
11. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada (numeral 6.1 del NAE).
12. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 Del NAE).
13. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la descarga (numeral 7.2.1.11 del NAE).
14. En caso que se generen lodos producto de la actividad de construcción, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente (numeral 7.2.1.13 del NAE).
15. En las estructuras mayores a 2 pisos (o 4.5 m de altura) se deberá colocar mallas y/o cubierta sintética para cada uno de los pisos donde se lleven a cabo las actividades y que éstas generen emisión de partículas de polvo, con el objeto de evitar su dispersión al exterior, así como la caída de materiales y residuos (numeral 7.4.3.1 de la NAE).
16. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra o cualquier otro material o residuos, a fin de evitar la dispersión de polvos, al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrio húmedo, mecánico o aspirado (numeral 7 del NAE).
17. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de fuga o derrame y notificar a la autoridad (numeral 11.3.1 del NAE).
18. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas) (Numeral 6.1 del NAE).
19. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos (numeral 6.1.1.5.1 del NAE).
20. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno (artículo 80 del RPA e IUM).
21. Antes de iniciar y durante las actividades de demolición se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente

mediante la página electrónica <http://aire.nl.gob.mx/> la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar emisiones a la atmósfera.

22. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente (artículo 60 del RPA e IUM).

23. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un presentador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable (numeral 6.1 de la NAE).

Durante la etapa de operación. -

Generales

24. Deberá elaborar programas de limpieza para mantener limpias sus fachadas, aparadores, y/o frentes, para evitar la emisión de polvo y particular a la atmósfera (numeral 8.1.7.2 de la NAE).

25. El barrido y la limpieza de calles se efectuará por la autoridad municipal con la colaboración de propietarios, inquilinos, poseedores o usufructuarios de las fincas que colinden con las mismas (numeral 8.1.7.1 de la NAE).

26. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio (fracción II del artículo 11 del RPA e IUM).

Ruido y/o Vibraciones

27. 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 los límites de 55 dB (A) de 06:00 a 22:00 horas y de 50 dB(A) de 22:00 a 06:00 horas.

28. 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).

29. 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

30. 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).

31. 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).

32. 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).

33. El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite (fracción I del Artículo 74 del RPA e IUM).

34. 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



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

Contaminación del Agua

36. Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial (artículo 68 del RPA e IUM).

37. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente del Estado previo a la operación del establecimiento y, con relación a las actividades de multifamiliar, cumplir con las Condiciones Particulares de Descarga que dicha autoridad establezca y con lo establecido en la norma ambiental estatal NAE-SMA-010-2022, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 1 de mayo del año 2024.

38. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas que resulten aplicables de acuerdo con su origen o composición.

39. 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).

Manejo de Residuos Sólidos

40. Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado.

41. Los residuos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y los de tipos de manejo especial y de sólidos urbanos, de acuerdo con la Ley Estatal Ambiental y su Reglamento.

42. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública, deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores (artículo 77 del RPA e IUM).

43. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.

44. Deberá contar con el registro del tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

45. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PDE-117-23 el cual fue resuelto con la reposición de 426 árboles nativos de 3 pulgadas al vivero municipal.

46. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 73-setenta y tres árboles nativos, con dimensiones de al menos 02 pulgadas de diámetro en su tallo medido a 1.30m- un metro treinta centímetros de altura, sobre el cepellón, lo anterior de conformidad al numeral 7.4 NAE-SMA-007-2022, Arbolado Urbano del Estado de Nuevo León), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey, y además deberá de contar con 01-un árbol de las mismas características por cada 02-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 141-ciento cuarenta y un árboles), y debido a que los cajones estarán bajo construcción, deberá reponer los 141 árboles nativos de 2 pulgadas al vivero municipal y pagar las cuota de salario mínimo correspondientes (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), deberá presentar en un periodo no mayor a 5 días hábiles la documentación que evidencie la acreditación y cumplimiento de la compensación de los especímenes de arbolado descrito en líneas anteriores, de lo contrario quedará sin efecto la presente autorización así mismo de que se hará acreedor a las sanciones correspondientes en cuanto a no respetar los especímenes localizados, así como a la aplicación de sanciones administrativas que correspondan en los términos del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana. (Artículo 41 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana).

Impacto Ambiental

47. Deberá cumplir con cada una de las medidas de prevención y mitigación establecidas en la Manifestación de Impacto Ambiental

del proyecto denominado "Balcones 200" que corresponde al proyecto de trato; así como cada uno de los términos y condicionantes establecidos en el resolutivo Oficio Núm. SMA/DIRA/0903/2024 que contiene la Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental, otorgada por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para las obras y actividades de dicho proyecto.

Imagen Urbana

48. 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.

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

d) La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica en materia de vialidad, el cual señala lo siguiente:

- Mediante oficio número **PRT/382/2025**, de fecha 21-veintinueve días del mes de mayo del año 2025-dos mil veinticinco, se emitió dictamen técnico en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es **Factible** desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo siguiente:

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de 10 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 Febrero del 2025, en el cual Ricardo F. Martínez Flores, 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 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 del municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, 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.



OFICIO No SDU/04890/2025
EXP. ADM: L-USDE-000351-24-02

- Los accesos vehiculares (entrada y salida) al desarrollo, a los niveles de estacionamiento y a los cajones deberán estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad, así como la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir obstáculos fijos o móviles, así como postes o árboles colindantes a los accesos al Desarrollo que dificulten la entrada y salida 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 a la vía pública. Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey menciona textualmente lo siguiente: En las urbanizaciones, usos de suelo, edificación y construcción, las casetas de control de acceso deberán ubicarse al interior del desarrollo, de conformidad a lo dispuesto por la Ley, de tal manera que se albergue la fila vehicular que se generará sin afectar la vía pública.

- El acceso vehicular (entrada y salida) 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. 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 a Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.

- Las rampas vehiculares deberán respetar una pendiente máxima del 15%. Así mismo si utilizan dicha pendiente máxima deberán darle un acabado antiderrapante por cuestiones de seguridad. Lo anterior de acuerdo con el Artículo 57 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

- Se deberá señalizar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos, 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.

- El desarrollador quedará obligado a la habilitación del tramo de circulación común (calle Prolongación Balcones) 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 o 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.

e) La Dirección General de Movilidad y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica en materia de vialidad, el cual señala lo siguiente:

De acuerdo al Visto Bueno del expediente L-USDE-351-24-02, emitido mediante oficio **GME/864/2025** de fecha 12-doce días del mes de diciembre del año 2025-dos mil veinticinco, la cual fue realizada conforme a la información presentada por el solicitante, se le otorga el visto bueno condicionado a cumplir con los siguientes requisitos:

1. El solicitante se compromete al suministro e instalación de la señalización tanto horizontal como vertical, del cruce de Paseo San Francisco y P° de la Reforma, tal como se indica en el plano autorizado; incluye, además, el suministro e instalación de otros dispositivos para el control del tránsito, que también se indican en dicho plano.
2. El solicitante se compromete a la ejecución de todas y cada una de las adecuaciones geométricas en el cruce de Paseo San Francisco y P° de la Reforma, tal como se indica en el plano autorizado correspondiente.
3. 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, y tal como se indica en el plano autorizado.
4. 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.
5. El solicitante se compromete a realizar la correspondiente notificación a ésta Secretaría, al término de las obligaciones marcadas por esta Dirección, para su validación.
6. 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 la licencia en trámite.**

f) La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica en materia Estructural, el cual señala lo siguiente:

De acuerdo a la Opinión Técnico Estructural, emitida mediante oficio **PRT/432/2025** de fecha 26-veintiseis días del mes de agosto del año 2025-dos mil veinticinco, la cual fue realizada conforme a la información presentada por el solicitante, se concluye que el proyecto presentado **CUMPLE** desde el punto de vista vial siempre y cuando cumpla con lo indicado el dictamen, **y que en lo siguiente se transcribe:**

En cuanto a lo estructural presenta la información requerida, según los contemplado en el Artículo 20, requisitos 6 y 8 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N. L.

- o 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.

- o Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y



OFICIO No SDU/04890/2025
EXP. ADM: L-USDE-000351-24-02

Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

- o Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

g) La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica en materia de Hidrológica-Hidráulica, el cual señala lo siguiente:

Mediante oficio número **PRT/666/2025**, de fecha 22-veintidos de agosto del 2025-dos mil veinticinco, se emitió dictamen técnico en **Materia de Hidrología**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo lo siguiente:

CONCLUSIONES

Por lo anterior, me permito emitir la opinión técnica en materia de **HIDROLOGÍA** correspondiente a la Licencia solicitada con una opinión **FACTIBLE**, por lo que se deberá atender 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 lluvia 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 los usos que no requieran agua potable, como, por ejemplo: riesgo 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.
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 de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por los Asesores en los estudios presentados.
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 suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

h) La Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió mediante oficio opinión técnica en materia de Geología, el cual señala lo siguiente:

Mediante oficio número **PRT/394/2025**, de fecha 22-veintidos de agosto del 2025-dos mil veinticinco, se emitió dictamen técnico en **Materia de Geología y Geotecnia**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es **Factible** desde el punto de vista geológica, debiendo cumplir con lo siguiente:

CONCLUSIONES

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

2. Deberá tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el Asesor en los estudios presentados.
3. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apercebir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

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 envoltorio, orientación del edificio, iluminación natural, rematamiento de ventanas.

Envoltorio térmico de la edificación:

- Considerar los siguientes elementos que componen el sistema estructural del edificio:
- Aislamiento de sistemas de calefacción
- Aislante térmico Sistema vidriados
- Reflectancia solar y emittancia 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:



OFICIO No SDU/04890/2025
EXP. ADM: L-USDE-000351-24-02

- 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

TERCERO. Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, qué, 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. En cuanto a la licencia de uso de edificación se estará a lo ordenado por el artículo 327 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, el cual establece "... La licencia de uso de edificación perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido...". En caso de que una nueva legislación o reforma modifique las normas técnicas autorizadas en materia de vialidad, los proyectos arquitectónicos, que no formen parte del proyecto ejecutivo arquitectónico iniciado para trámite de autorización, deberán ser adecuados a las nuevas disposiciones, lo anterior con fundamento en lo señalado por el párrafo primero del artículo 313 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León. Con base en la fracción II, del artículo 319 de la referida Ley, el proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo.

SEXTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir 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. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

OCTAVO. Expídase la presente autorización, 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 administrativamente actuando, el Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027



Gobierno
de Monterrey
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE

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

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

LIC. RODRIGO HIRAM TODD LOZANO DIRECTOR
GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,
COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE
DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DE
MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

Scs/Ocra/Iegh/Ceec/Gadr

Siendo las 12:17 horas del día 22 del mes de Diciembre del año 2025, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. Ana Karen Banda Cabrera, en su carácter de apoderado del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con 5, Doy fe.

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: Rubi Paz Delgado
FIRMA: [Firma]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: Ana Karen Banda Cabrera
FIRMA: [Firma]

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000351-24-02
	Fecha de Clasificación	09 de enero de 2026
	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.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 02-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Datos de inscripción, 5. Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Número de Pasaporte.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	