

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y MOVILIDAD
MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L., Expide la presente:



Licencia de Construcción Multifamiliar, Comercial y Servicios

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 86, 89, 94, 95 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 3, fracciones I, II, VII, XVI, XXVII, XXVIII, XLV, L, LXXIX, XCIII, XCV y XCVII, 6, 7, 11, fracciones I, II, XII, y XXXI, 99, 102, 110, 202, 203, fracción I, 237, fracciones I y II, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 316, 325, 355, 356, 357, 359, 359, 360, 364, 365, 399, 401 y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 2, 3 fracción I, 5, fracción III, 7, fracciones I y V, 11, 17, 18, 21, 22, 23, 24 fracción III, 25 fracción I, 38 inciso a), fracciones II, IV, VIII, IX, y XIII, e inciso c), fracciones I, VIII, y XII, 39 fracciones I y III, 57 y artículo Cuadrante Transitorio del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García Nuevo León; artículos 2, fracciones II, V, X, XV, XIX, XX, XXI, XXI XXX, XXXIII XXXIX, XLVIII XLIX, XL, LVI, LVIII, LXI, LXIII, LXV, LXVI LXX, LXXVI, LXXVII LXXXIV, LXXXV, LXXXVI, LXXXIX, XCI, XCV, XCVII, CVIII, y CX, 3, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12 13, fracción II, 16, primer párrafo y segundo párrafo, fracción I, inciso e), 19, 21, primer párrafo, 101, 103, 118, 121, 122, 293, 294, párrafos primero y segundo, 295, 299, 300, 304, 307, fracciones I, II, V y XIV, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, fracciones I, IV, V y VII, 318, 321, fracciones I y II 325, inciso c), 346, 347, 359, 360, 369, 370 485 y demás relativos del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, los ciudadanos Secretario de Desarrollo Urbano y Movilidad, así como la Directora de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Movilidad del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León., en contestación a la solicitud de Licencia de Construcción de fecha 31 de JULIO del año 2025, a la cual se le asignó el Expediente administrativo: NCM- 39116-2025; se le expide lo siguiente:

Titular de la Licencia de Construcción.

Expediente Administrativo: NCM-39116-2025

Titular: RAMIRO GERARDO VILLARREAL MORALES Y PATRICIA GLORIA SANTOS MUTIO

Propietario del lote o Predio:

Propietario: RAMIRO GERARDO VILLARREAL MORALES Y PATRICIA GLORIA SANTOS MUTIO

Datos del lote o predio y de la construcción:

Expediente Catastral: 01110008	Superficie Predio(m2): 2998.21	Superficie a Construir(m2): 15,371.79
Construcción Existente(m2):	Superficie Regularizada(m2):	Superficie a Demoler(m2):
No. Unidades de Vivienda: 49	No. de Niveles: 5	
Ubicación en: CALZADA DEL VALLE PONIENTE S/N, DEL VALLE		
Ubicado entre las calles: RIO BALSAS Y RIO SUCHIATE		

Descripción de lo Autorizado.

Barda(mL):32.62	Muro de Contención(mL):212.32	Muro de Contención/Barda(mL):5.84
-----------------	-------------------------------	-----------------------------------

Responsables Solidarios de la Construcción u Obra:

Perito Responsable del Proyecto: ARQ. JUAN MANUEL PEÑA ZERTUCHE No. Cédula: 10179397
Responsable de la Construcción: ARQ. GERARDO VARGAS CORTES No. Cédula: 1429739

De conformidad con el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León y conforme al análisis del proyecto arquitectónico presentado para su revisión y autorización, el mismo cumple con lo siguiente:

Zonificación según el plano E2 del Plan: Zona clasificada como "VIVIENDA MULTIFAMILIAR MIXTO III"

Altura Máxima Permitida de la Edificación: 5 NIVELES 19.77 ML
Coeficiente de Ocupación de Suelo: 87.10%
Coeficiente de Utilización del Suelo: 2.7073 VECES
Coeficiente de Absorción y Área Verde: 21.05%
Remetimiento Mínimo Frontal: 0.36 METROS Y 5.74 (VAR 4.18%)
Remetimiento Mínimo Lateral Izquierdo: 3.13 METROS

Remetimiento Mínimo Posterior: 5.52 METROS
Remetimiento Mínimo Lateral Derecho: 3.06 METROS
Altura Máxima Permitida de la barda: 3.50 METROS
Altura Máxima Permitida del muro de contención: 3.50 METROS
Cajones de Estacionamiento: 112 CAJONES

Amparado en el recibo oficial:

Fecha de Expedición:

21 OCT 2025

Fecha de Vigencia:

05 NOV 2025 05 NOV 2028

Día / Mes / Año

Secretaría de
Desarrollo Urbano y
Movilidad

Día / Mes / Año

C. Roxana Sarai Morales Dominguez

Directora de Control Urbano de la Secretaría de
Desarrollo Urbano y Movilidad

C. Gabriel Eugenio Todd Alanis

Secretario de Desarrollo Urbano y Movilidad del Municipio
de San Pedro Garza García, Nuevo León

De acuerdo a la solicitud de licencia de construcción que para tal efecto se tramitó ante esta Secretaría, a la cual se le asignó el número de expediente: NCM-39116-2025 por lo que la presente licencia autoriza el proyecto arquitectónico que consta en los planos sellados y autorizados con este mismo expediente, condicionado a que el solicitante y los peritos responsables solidarios cumplan con los lineamientos indicados en la presente licencia y con lo establecido en las disposiciones que al reverso de este documento se expresan.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y MOVILIDAD
MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L., Expide la presente
Reverso de Licencia de Construcción Multifamiliar, Comercial y Servicios

La presente LICENCIA, es parte complementaria de la resolución expedida por las suscritas autoridades en fecha _____, con número de oficio _____ y en atención a que se presentaron los planos, estudios y responsiva de los peritos, que se anexaron al expediente y bajo la responsabilidad de los peritos responsables de la obra y del proyecto, como lo disponen el artículo 228 fracción X, 317, 318 y 319 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y los artículos 258, penúltimo párrafo, 261, 269, 273, 277 y 337 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León se AUTORIZA el proyecto arquitectónico que consta en los planos anexos a la solicitud, los cuales ilustran lo solicitado y forman parte integrante de la presente, mismos que son sellados con este mismo EXPEDIENTE.

1. Las banquetas deben cumplir con las dimensiones previstas en la Ley para cada tipo de vialidad, Art. 133.
2. Se considerará cortas a la banqueta las espigas o adyacencias de la banqueta, como rampas, que permitan el paso de vehículos de la vialidad a interior de un predio o lote o viceversa, Art. 134.
3. Las rampas que se ubiquen en cortas a la banqueta no deben exceder más de un tercio del ancho de la banqueta. El resto de la banqueta, con o sin rampa, debe tener una pendiente igual o menor al 2%, medida perpendicular al límite de propiedad y hacia la calle, Art. 135.
4. Con excepción de las fajas o predios para vivienda unifamiliar, para cada uno de los frentes de un predio o lote, la longitud total de las cortas a la banqueta no debe exceder del 50% de la longitud del frente de dicho predio o lote, con excepción de aquellos cuyo frente tenga una longitud de 10 m o menos para los cuales la longitud total de las cortas a la banqueta no debe exceder del 70% de la longitud del frente de dicho lote o predio. La dimensión del lote o cortas a la banqueta se medirá pasando a la vialidad en el eje central de la banqueta, Art. 136.
5. Ningún corte a la banqueta podrá ubicarse a menos de 7 m de una esquina o de la intersección de 2 vialidades, salvo en caso que el frente del lote o predio sea de 10 m o menos, dicho corte a la banqueta debe ubicarse en el extremo del frente opuesto a la esquina o a la intersección de 2 vialidades, Art. 137.
6. Cualquier rampa, entrada o salida de un estacionamiento o cochera debe ubicarse en su totalidad en el interior del lote o predio, sin que ninguna parte escape la banqueta, salvo lo establecido en el artículo 136 del Reglamento, Art. 138.
7. Se prohíbe que los cajones de estacionamiento invadan total o parcialmente la banqueta, Art. 139.
8. Cualquier obra o edificación que esté en proceso de construcción, suspendida o abandonada debe estar alejada de los movimientos peatonales y vehiculares mediante bardas, cercas o elementos constructivos similares, que garanticen el paso libre y la seguridad de las personas y sus bienes, Art. 252.
9. Todos las edificaciones y espacios públicos y privados deben mantenerse en buen estado, tanto estructuralmente como en imagen, limpieza e higiene. Lo anterior es responsabilidad de la autoridad municipal en caso de espacios públicos y del propietario en caso de espacios privados, Art. 253.
10. En las vías y espacios públicos solamente se permiten los elementos del mobiliario urbano necesarios para proporcionar el servicio público; colocando, manteniendo o eliminando bardas o obstáculos que dificulten o impidan su uso por las personas, Art. 254.
11. Los equipos mecánicos y las instalaciones especiales de las edificaciones deben mantenerse ocultas a la vista desde el nivel de las vías públicas y medidas para evitar la emisión de ruido, vibraciones, olores o calor hacia el exterior, Art. 255.
12. En ningún caso se permite la construcción de edificaciones o parte de ellas, ni de instalación de infraestructura, o elementos arquitectónicos decorativos, u otros emisores sobre la vía pública o lugares de dominio público, Art. 256.
13. El propietario, el poseedor, el constructor y el perito serán responsables solidarios por la ejecución adecuada y por la solución de las fallas en las obras de construcción según los proyectos constructivos aprobados desahuciosamente en los proyectos arquitectónicos presentados para su revisión y aprobación, Art. 261.
14. La exploración geotécnica debe realizarse a una profundidad equivalente al 50% de la altura de la construcción proyectada, por debajo del nivel del piso terminado de la primera planta utilizable del edificio, o bien, a la profundidad definida por un material que garantice la estabilidad de la construcción, de acuerdo a las normas de Ingeniería aplicables a cada determinada construcción, Art. 262.
15. En el caso de riesgo de falla, las taludes resultantes de corte al suelo de un lote o predio deben estabilizarse mediante obras de retención o contención según lo determinen los peritos responsables del sistema de retención o de la estabilidad de taludes, que garanticen la estabilidad del talud, Art. 266.
16. Independientemente de su profundidad o altura, las taludes resultantes de excavaciones o cortes de terreno deben estabilizarse para eliminar el riesgo de falla. El sistema de estabilización propuesto, su diseño y dimensiones deben justificarse ante la Secretaría, mediante la presentación de los documentos a que se refieren los párrafos penúltimo y último del artículo 266 de este Reglamento, anexando la respectiva memoria de cálculo, Art. 268.
17. En la obra de construcción de una edificación, la realización de validaciones o cualquier otra obra dentro de las mismas taludes, en todo momento de la existencia de cada talud desde la excavación o corte hasta su contención definitiva, se debe contar con la supervisión del responsable de la propuesta del proyecto de estabilidad de taludes o del estudio geotécnico de estabilidad de taludes, o de otro ingeniero especialista en geotecnia; con el fin de darle seguimiento a todas y cada una de las partes indicadas en dicho proyecto o estudio. A la falta de esta supervisión será responsabilidad del propietario de la obra o predio cualquier derrumbe o lesión que se cause a terceros personas o a sus bienes, Art. 269.
18. Las excavaciones o cortes de terreno con una profundidad o altura mayores a 1.50 m, deben protegerse permanentemente con la colocación de bardas que impidan el acceso del público en general a la zona de trabajo durante el tiempo requerido para la ejecución y la terminación de las actividades correspondientes, Art. 270.
19. El proyecto ejecutivo para la solución a los riesgos de falla en un talud de corte o de excavación debe presentarse ante la Secretaría en un plano de construcción a escala mínima de 1:100, donde se muestren gráficamente todas y cada una de las taludes con sus dimensiones y ángulo de inclinación acompañado de un escrito en el que se indique el procedimiento de construcción aplicable, respaldados por la memoria de cálculo respectiva. Ambos documentos deben estar firmados en original por el perito responsable del proyecto de la propuesta de estabilidad de taludes o por el perito responsable de estudio geotécnico de estabilidad de taludes y por el perito responsable de la obra. Ninguna obra de sistema de retención de estabilidad de taludes deberá invadir o dañar la propiedad privada, municipal y/o federal, Art. 271.
20. El proyecto de estabilización de las taludes de corte debe incluir el proyecto de restauración ecológica y paisajística adecuado para armonizar la obra de construcción con el entorno en sus condiciones originales, Art. 272.
21. El propietario de la construcción, al perito que calcule o diseñe las obras de contención y el perito responsable de la obra serán corresponsables de la correcta ejecución y de la solución aplicada a los riesgos en las taludes de corte o excavación a un lote o predio, siendo exclusivamente de su responsabilidad la decisión de aplicar determinado método o técnica, así como la de las materiales utilizadas, para la realización de la obra, Art. 273.
22. El empleo de explosivos para la realización de obras de cualquier tipo estará sujeto a los requerimientos y autorizaciones expedidos por la Secretaría de la Defensa Nacional. El interesado debe mostrar a la autoridad municipal las autorizaciones otorgadas por esta última y el diseño del sistema; asimismo debe informar a la Secretaría de Seguridad Municipal o a la que la sustituya, que hará uso de explosivos en el proceso constructivo, para que ésta última tome las medidas conducentes, Art. 274.
23. En áreas inestables podrá utilizarse la maquinaria pesada y el equipo de construcción necesario, siempre y cuando se tomen, bajo la responsabilidad del constructor, las medidas de seguridad necesarias para evitar derrumbes o daños a las edificaciones o predios adyacentes, Art. 275.
24. Las obras de excavaciones, cortes, rellenos, nivelaciones, así como el depósito o disposición de desechos de construcción y similares en terrenos con pendientes del 30% o mayores serán única y exclusivamente responsabilidad del propietario y del perito responsable de la obra, Art. 277.
25. Cuando el proyecto de edificación contemple la construcción de un muro de contención este deberá de ser construido previo a la edificación principal, Art. 278.
26. Toda edificación u obra debe hacerse de tal manera que el drenaje o acueducto pluvial sea captado y conducido correctamente en el siguiente orden:
 - I. En primer término hacia el mismo terreno, en caso de tener capacidad de absorción;
 - II. Hacia el cauce natural, en caso de que se encuentre en el terreno o adyacente al mismo;
 - III. Hacia el colector pluvial o la vialidad.
27. La realización de las obras correspondientes será responsabilidad del propietario del lote o predio o quien sea responsable de la obra, respetando las normas establecidas en el presente Reglamento. Dicha obra debe contar previamente con el visto bueno de la Coordinación de Drenaje Pluvial de la Secretaría de Obras Públicas del municipio o la autoridad que la sustituya, Art. 282.
28. Queda prohibido anular el drenaje pluvial al drenaje sanitario, Art. 283.
29. El propietario y el responsable de la obra deben realizar las adecuaciones necesarias para evitar el error de aguas abajo de materiales, productos, subproductos, residuos o desechos de las actividades propias de la construcción o de los generados por el personal de la obra, Art. 285.
30. Queda prohibido alterar el curso original de los arroyos o cañadas, así como:
 - I. Queda prohibido construir en el cauce de los arroyos o cañadas, salvo para la construcción de puentes, vados, obras de captación y conducción de acueductos pluviales, redes de drenaje pluvial o similares obras de infraestructura;
 - II. Queda prohibido la instalación de cercas o bardas que impidan el libre acceso al personal responsable de la infraestructura pluvial, desarrollo urbano, ecología o protección civil.
31. Queda prohibido realizar construcciones e instalaciones que no contemplen una planeación pluvial integral.
 - IV. En toda construcción o edificación se debe dejar un derecho de vía para inspecciones con anchura igual a 10 m de ancho paralelos en cada uno de los costados, contados a partir del nivel máximo de agua referido a un período de retorno de lluvias de cien años;
 - V. Se deberá permitir la construcción de represas, estanques o similares cuando sea requerido para la retención de sedimentos o regulación de flujos y que estén contemplados como parte de la solución pluvial integral de la cuenca;
 - VI. Queda prohibido la construcción de bardas o cercas que obstruyan los cauces de acueductos o arroyos. En el caso de construcciones de bardas o cercas existentes, el propietario será responsable de removerlas, Art. 287.
30. Los propietarios de los lotes o predios que tienen el carácter de predio sirviente deben respetar y liberar la servidumbre para el paso del agua de lluvia o canalización adecuadamente en las edificaciones, Art. 288.
31. Todas las edificaciones que albergen 15 ó más personas deben contar:
 - I. Con el suficiente número de salidas de emergencia, ubicadas de tal manera que la distancia a recorrer desde el punto más alejado del interior de una edificación a la salida no sea mayor de 40 m;
 - II. La distancia que equiva a un tiempo máximo de 3 minutos en que debe evacuarse a las personas a un lugar seguro, Art. 306.

32. Con relación al artículo inmediato anterior, las puertas de las salidas normales y de emergencia deben:
 - I. Abrirse en el sentido de la salida y contar con un mecanismo que las cierre y otro que permita abrirlas desde adentro mediante una operación simple de empuje;
 - II. Estar libres de obstáculos, candados, picaportes o de cerraduras con seguros puestos durante las horas de permanencia de las personas en la edificación;
 - III. Comunicar a un escritorio, en caso de acceder a una escalera;
 - IV. Tener un ancho suficiente para una salida rápida y sin tropiezos;
 - V. Ser de materiales resistentes al fuego y capaces de impedir el paso del humo entre las áreas internas;
 - VI. Estar identificadas conforme a lo establecido en la NOM-025-STPS-1995 o la que la sustituya, Art. 307.
33. Los edificios con más de 5 niveles o 15 m de altura deben contar con escaleras de emergencia protegidas contra incendio, de acuerdo a lo que establezca la Ley de Protección Civil para el Estado de Nuevo León o el Reglamento de Protección Civil de este municipio, o bien las autoridades de protección civil estatales o municipales. Los edificios con altura mayor a 50 m deben contar con una superficie que cumpla con la normatividad de este Reglamento y otras normativas aplicables, Art. 308.
34. Los sistemas de redes hidráulicas y de servicios, industriales, destinados de equipamiento público o destino de infraestructura deben contar con sistemas tipo contra incendio que cumplan las características señaladas en la Guía de Referencia II de la NOM-002-STPS-2000 o la que la sustituya. Dichos sistemas tipo contra incendio pueden ser de los siguientes tipos:
 - a) Sistema de redes hidráulicas;
 - b) Sistema de radiación con agente extinguidor de agua, bióxido de carbono, polvo químico seco, espumas, sustitutos de halón y agentes limpios, Art. 309.
35. Los edificios con más de 5 niveles o 15 m de altura deben cumplir las siguientes condiciones:
 - I. Ser de circuito cerrado;
 - II. Tener un suministro de agua exclusivo, independiente a la que se utilice para servicios generales;
 - III. Contar con un abastecimiento de agua de al menos dos horas, a un flujo de noventa y cuatro y seis litros por minuto, o definirse de acuerdo a:
 - a) El riesgo a proteger;
 - b) El área construida;
 - c) Una dotación de cinco litros por m² de construcción; y
 - d) Un almacenamiento mínimo de 20 m³ cúbicos en la cisterna.
 - IV. Contar con un sistema de bombas para impulsar el agua a través de toda la red de tubería instalada;
 - V. Contar con un sistema de bombas con dos fuentes de energía (eléctrica y de combustión interna) y estar automatizado;
 - VI. Contar con un sistema de bomba jockey para mantener una presión constante en toda la red hidráulica;
 - VII. Contar con una conexión directa accesible y visible para el servicio de bomberos, conectada a la red hidráulica y no a la cisterna o fuente de suministro de agua;
 - VIII. Tener conexiones y accesorios que sean compatibles con el servicio de bomberos (cuerpo tipo NSHT); y
 - IX. Tener una presión mínima de 7 kilogramos por cm² en cualquier punto en toda la red, Art. 310.
36. Las edificaciones comerciales y de servicios, industriales, destinadas de equipamiento público o destino de infraestructura deben contar con detectores de incendio que pueden ser de los siguientes tipos, según las necesidades:
 - I. De humo;
 - II. De gases de combustión;
 - III. De llama; y
 - IV. De calor.
37. Los detectores de humo deben instalarse a razón de uno por cada 60 m² de techo, sin obstrucciones entre el contenido del área y el detector, y una separación máxima de 9 m entre los centros de detectores. Para las demás tipos de detectores, se debe realizar los estudios técnicos para determinar la ubicación y ubicación de los detectores. Dichos estudios se presentarán a la autoridad municipal competente para su evaluación y aprobación o rechazo, Art. 312.
38. Los detectores de incendios deben cumplir las siguientes características:
 - I. Tener un sistema de supervisión automática;
 - II. Tener dispositivos de alarma sonoras, visuales o sonoras;
 - III. Tener un sistema de conexión de la señal de alarma;
 - IV. Tener suministro de energía eléctrica de corriente alterna y contar con un respaldo de baterías, Art. 314.
39. Además de las sistemas tipo contra incendio, las edificaciones con usos de suelo comercial y de servicios, industriales, destino de equipamiento público o destino de infraestructura deben contar con extintores portátiles y móviles colocados en lugares visibles, de fácil acceso y libres de obstáculos de tal manera que se encuentren a una distancia máxima de 15 m desde cualquier lugar ocupado, no exceda de 15 m, Art. 314.
40. La licencia de construcción tiene como objeto autorizar cualquier tipo de construcción en un lote o predio, así como determinar el almacenamiento en vías públicas y número oficial, la ejecución de construcción nueva, la ampliación, modificación o reparación de una edificación existente, las demoliciones o excavaciones o cualquier otra obra diversa a las anteriores. La familia otorgada no significa aprobación técnica del método de construcción ni de los materiales a emplear, esto será responsabilidad del propietario o poseedor y su relación contractual con el perito responsable de la obra, Art. 317.
42. Cuando en un lote o predio se esté desarrollando una construcción, el propietario o poseedor debe conservar una copia legible de las autorizaciones e licencias expedidas por la autoridad municipal, en los términos del presente Reglamento.
43. Asimismo, debe dar aviso a la Secretaría del inicio de la construcción, además de colocar en un área exterior de la edificación y visible hacia la vía pública durante toda la realización de la construcción con una letra de al menos 1 m por 1 m que describa con letra legible mínimo lo siguiente: el tipo de edificación, número de expediente administrativo, los nombres o nombres de construcción autorizados, el responsable de la obra y las autorizaciones otorgadas o licencias expedidas por la autoridad municipal en los términos del presente Reglamento, Art. 345.
43. La vigencia de las licencias de construcción serán las siguientes:
 - I. Un año para construcciones iguales o menores a 300 m²;
 - II. Dos años para construcciones mayores de 300 m² y de hasta 2,000 m²;
 - III. Tres años para construcciones mayores de 2,000 m².
44. La renovación de la licencia de construcción se podrá solicitar previamente hasta por dos ocasiones consecutivas por períodos iguales, siempre y cuando se haya iniciado la construcción y no se haya modificado el proyecto autorizado.
45. La solicitud de prórroga debe presentarse antes de que expire el plazo de la vigencia, conforme a los requisitos previstos en el capítulo XVI de las prórrogas de este Reglamento, Art. 346.
46. La renovación de obra de construcción debe llevarse a cabo de lunes a viernes de las 7:00 a las 19:00 horas y los sábados de 8:00 a 15:00 horas. La Secretaría podrá autorizar horarios especiales de trabajo cuando estos no afecten a los vecinos o residentes, Art. 346.
47. Se prohíbe depositar en cualquier área fuera del lote o predio objeto de la construcción incluyendo banquetas, áreas públicas, cualquier materia producto de construcciones, excavaciones, demoliciones u otros, dichos materiales deben depositarse en los lugares autorizados por el municipio u dentro del terreno objeto de la construcción, Art. 348.
48. El propietario o responsable de la obra de construcción tiene la obligación de colocar un sanitario portátil por cada 10 trabajadores durante todo el tiempo que dure los trabajos de construcción, Art. 350.
47. La constancia de terminación de obra expedida por la Secretaría tiene como objeto verificar la conclusión de los trabajos de construcción de una o más edificaciones que se hubiesen solicitado en los términos de este Reglamento, Art. 356.
48. La solicitud de constancia de terminación de obra, debe presentarse ante la Secretaría por el propietario del lote o predio o su apoderado o representante legal con al menos tres meses antes de la administración, dentro de los 30 días naturales siguientes a la terminación de la construcción, Art. 356.
49. La Secretaría debe realizar la inspección de las obras de construcción o de demolición, motivo de la constancia de la terminación de obra, a fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones de las autorizaciones de la licencia de construcción o de demolición.
50. Los solicitantes deben permitir el acceso al personal autorizado por la Secretaría para efectos de desarrollar esta inspección, Art. 358.
51. Además de conformidad con lo dispuesto por los artículos 27, fracción II inciso a), numeral I, II, III, IV, V, VI, VII, fracción II inciso c), y) y 37, 54, 56, 105 y 115 del Reglamento Para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, deberán de cumplir con lo siguiente:
 - a) Se prohíbe obstruir, reanular, alterar o modificar cualquier cañada, salvo que la Secretaría lo permita, previa presentación por el interesado de estudio hidrográfico y diseño de la obra, Art. 54, del Reglamento Para la Protección Ambiental;
 - b) Se deberá dejar una franja de seguridad y protección a los costados de cualquier cañada, dejando una franja de 10 metros de ancho en cada uno de los costados. Por lo que se prohíbe la realización de construcciones de dichas áreas, Art. 56, del Reglamento Para la Protección Ambiental;
 - c) Queda prohibido alterar con la salud de cualquier árbol con acciones tales como: mutilación o poda excesiva o innecesaria, riesgo dañino, remoción de corteza, envenenamiento, entuerto parcial de su tronco, impempeabilización de áreas reducir u otras similares, Art. 108, del Reglamento Para la Protección Ambiental.

La presente licencia, es parte integrante y se complementa con los derechos y obligaciones establecidas en la resolución con No. De Oficio 4948/25 de fecha 21 octubre 2025 expedida dentro del expediente administrativo al inicio citado.

El incumplimiento a las obligaciones antes señaladas, así como a las demás disposiciones del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, del Reglamento Para la Protección Ambiental, Desarrollo Sustentable del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030 o a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, o la modificación del proyecto de construcción autorizado mediante la presente Licencia, sin previa autorización del R. Ayuntamiento o de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Movilidad, dará lugar a la imposición de las sanciones correspondientes tanto al titular de la presente Licencia como a los peritos responsables o al responsable de la obra, según corresponda.

Notifíquese al solicitante, comisionándose para la práctica de la diligencia correspondiente a: la Arq. Marina Alicia Marroquín Lara, los inspectores, verificadores o ejecutores adscritos a esta secretaría, quienes podrán realizarla conjunta o indistintamente. Cúmplase. Así lo acuerda y firma la C. Lic. Roxana Sarai Morales Domínguez, Directora de Control Urbano y el C. Ing. Gabriel Eugenio Todd Alanís, Secretario de Desarrollo Urbano y Movilidad del Municipio de San Pedro Garza García, N.L., con fundamento en las disposiciones legales y reglamentarias antes citadas.

Stendo, las 12:06 horas del día 05 del mes de Noviembre del año 2025 en las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Movilidad de San Pedro Garza García, N. L., compareció Roxana Reyes Como en su carácter de Apuoderada Legal del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede.

Identifíquese con INCHIT0 MEX Doy fe. 1871866317

EL C. NOTIFICADOR:	PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:
Nombre: <u>Angel Medrano Rodriguez</u>	Nombre: <u>Roxana Reyes Como</u>
Firma: <u>[Firma]</u>	Firma: <u>[Firma]</u>