



Gobierno  
de  
Coahuila  
Monterrey

# LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

## SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

### ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE MONTERREY, N. L.

#### DELEGACION PONIENTE - DISTRITO URBANO CUMBRES PONIENTE

##### PROPIETARIO DEL INMUEBLE

Nombre: BANCO REGIONAL S.A. I.B.M. BANREGIO GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO 85102364

Domicilio: PADRE MIER N° 578, OTE. CENTRO DE MONTERREY N.L.

Teléfono: 8118925914

##### TITULAR DE LA LICENCIA

Nombre: ENVIRONMENT & SOCIETY S.A. DE C.V.

Domicilio: PADRE MIER N° 578, OTE. CENTRO DE MONTERREY N.L.

Teléfono: 8118925914

##### DIRECTOR RESPONSABLE DE LA OBRA

Nombre: ARQ. JUAN VALDEZ MARTINEZ

Teléfono: 8112516497

Domicilio: VIA DELTA N° 702 COL. NEXUS RESIDENCIAL SECTOR PLATINO

Ced. Prof: 4468328

De conformidad con lo dispuesto por los Artículos 355, 356, 357, 358, 371 y 372 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, Capítulo Tercero de los Directores Responsables de Obra; Artículos 8, 9, 10, 11, 12 Fracción I a la VI, 13 Fracción I a la IX, 14 Fracción I a la VIII, y 15 Fracción I a la IV del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

##### DESCRIPCIÓN DE LA AUTORIZACIÓN

Giro y/o Uso: MULTIFAMILIAR (110 UNIDADES DE VIVIENDA TIPO DEPARTAMENTO) Y SUITES EJECUTIVAS HASTA 40.00 M2 (65 UNIDADES) Y 15 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS

SUPERFICIE TOTAL: 22,476.52 M2

##### Datos de Construcción: LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA)

POR CONSTRUIR:	44,166.70	M2
TOTAL:	44,166.70	M2

##### AUTORIZACIÓN

Con fundamento en el Artículo 319 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de 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. Y en apego del Artículo 319 fracción IV de la citada Ley, concluidas las obras de edificación, el interesado deberá solicitar ante esta autoridad Municipal la constancia de terminación de obras.

Monterrey, N.L. a: 27 DE SEPTIEMBRE DEL 2024

C. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

MTRA. BRENDA LIZBETH SANCHEZ CASTRO

ARQ. VANESSA YIDA STEELE SALINAS

C. DIRECTORA GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE

ARQ. NANCY LILIANA MORA MARTINEZ  
C. DIRECTOR PARA UN DESARROLLO COMPACTO

LA PRESENTE LICENCIA ES PARTE INTEGRANTE DEL ACUERDO EMITIDO POR ESTA DEPENDENCIA, Y LA CUAL NO TENDRA VALIDEZ SIN LAS FIRMAS Y SELLOS CORRESPONDIENTES.

SIENDO LAS 2:00 HORAS DEL DIA 27 DEL MES DE Septiembre DE 2024

EL C. NOTIFICADOR: NOMBRE: Vanessa Yida Steele Salinas

No. GAFETE: 219305 FIRMA: [Firma]

EL C. NOTIFICADO: NOMBRE: ARQ. OLGA ALICIA MEZA MORALES

FIRMA: [Firma]

No. De Oficio: SEDUSO 03974/2024

No. De Expediente: L-USDE-000217-24-02

##### UBICACIÓN DEL PREDIO

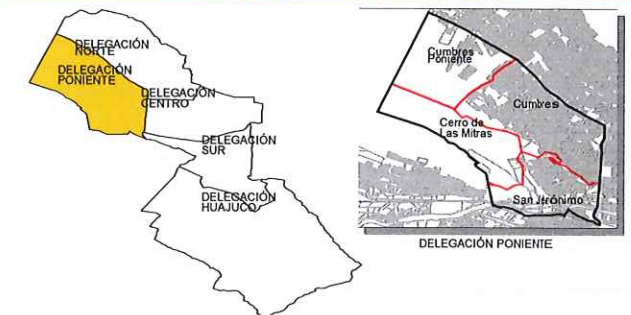
Ubicación: ALEJANDRO DE RODAS

Nº oficial: S/N

Exp. Catastral: 70) 19-001-167



##### DELEGACIÓN Y DISTRITO



##### NUMERO DE PERMISO

001149-2024

El horario de actividades deberá ser de Lunes a Viernes de 8:00 a 17:00 horas y Sabados de 8:00 a 14:00 horas



# NORMATIVIDAD

EXPEDIENTE  
ADMINISTRATIVO  
L-USDE-000217-24

02



ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE MONTERREY, N.L.  
2021-2024

EXPEDIENTE  
CATASTRAL

70) 19-001-167

## CON FUNDAMENTO LEGAL EN LO DISPUESTO

POR EL Artículo 116 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 70, 74, 80 y 81 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 5 fracción XVI; artículo 6 fracción IV, artículo 10 fracción I, y párrafo final de este mismo artículo, artículos 308, 314, 316, 318, 319, 317 y 319 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, Publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 146-III del día 27 de Noviembre del 2017; y los artículos 12 Fracción III y Artículo 15 Fracción I, de Planeación y Administración, Inciso D), fracción II, de Desarrollo Urbano, Inciso G), Inciso R), Fracción V de Orden Legal, Inciso C), del Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Monterrey, Publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 160 en fecha 30 de Noviembre también del año en curso.

Las presentes disposiciones son enunciativas más no limitativas de las leyes, planes y programas de ordenamiento urbano que inciden en el otorgamiento de las Licencias correspondientes y solo se transcriben a manera de referencia sobre las penalidades en que se pudiera incurrir.

## REGlamento PARA LAS CONSTRUCCIONES EN EL MUNICIPIO DE MONTERREY

ARTÍCULO 24. La licencia para construcción que se haya otorgado para un predio que resulte afectado o haya sido susceptible de ocupación por extraños, no legitima la tenencia o propiedad de la tierra.

ARTÍCULO 33. El propietario o poseedor tiene la obligación de colocar en un lugar visible durante la ejecución de la construcción, una copia de los planos aprobados y estar a disposición de las autoridades competentes.

ARTÍCULO 34. Los materiales de construcción y los escombros de las obras podrán colocarse momentáneamente en las banquetas de la vía pública, sin invadir la superficie de rodamiento, durante los horarios y bajo las condiciones que fije la autoridad municipal correspondiente para cada caso, para lo cual se necesita la licencia correspondiente.

ARTÍCULO 37. 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. Queda prohibido hacer mezclas en la vía pública, si se daña el caso, se multará al propietario o poseedor del inmueble por dicho motivo y se le continuará a no repetirlo. Si quedan 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.

ARTÍCULO 39. Los propietarios o poseedores de las obras cuya construcción sea suspendida por cualquier causa por más de 45 días hábiles, estarán obligados a clausurar los vanos que fuere necesario, a fin de impedir el acceso a la construcción.

ARTÍCULO 82. La demolición total, deberá de hacerse en fincas desahabitadas, por lo tanto, no se podrá ejecutar aún con la licencia. Cuando la demolición sea parcial la finca podrá estar habitada, siempre y cuando se adopten las medidas preventivas de seguridad para dicho efecto. En ambos casos, se deberán evitar daños dejando a salvo los derechos de terceros y a las propiedades colindantes.

Si la demolición, se va a ejecutar con explosivos, al solicitar la licencia, se pondrá fecha para tal acontecimiento, cuando menos 30 días hábiles después de solicitada la licencia, para que se tenga tiempo de evacuar el área necesaria para evitar accidentes. Para el uso de explosivos se solicitará la autorización de la Secretaría de la Defensa Nacional.

Con la solicitud de licencia se deberá presentar un programa de demolición, en el que se indicará el orden aproximado en que se demolerán los elementos de la construcción. Previo al inicio de la demolición y durante su ejecución, se deberán proveer todos los acondicionamientos, tapiales, puntales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios o que determine en cada caso la autoridad municipal correspondiente.

Una vez terminados los trabajos de demolición, el propietario, poseedor o el Director Responsable de Obra tendrán un plazo de 15 días naturales el terreno de escombros y desperdicios para limpiar.

ARTÍCULO 123. El propietario o poseedor o el Director Responsable de 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 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.

ARTÍCULO 125. La Autoridad municipal estará facultada para ordenar la demolición parcial o total de una obra, por haberse ejecutado en contravención a la Ley, Plan o Programa, este Reglamento y demás normas de carácter general en materia de desarrollo urbano, independientemente de las sanciones que procedan, cuando haga valer esta disposición ante autoridad judicial competente, corriendo los gastos por el propietario o poseedor de la obra.

ARTÍCULO 126. Cuando se suspenda una obra por más de dos meses, el propietario o poseedor deberá balear para evitar el uso ilegal o inapropiado del predio en cuestión, el no hacerlo será sujeto a sanción.

## REGLAMENTO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL E IMAGEN URBANA DE MONTERREY

ARTÍCULO 26. Los propietarios y responsables de las obras públicas o privadas que se realicen en el municipio están obligados a restaurar y regenerar.

ARTÍCULO 27. Los taludes y áreas que por un proceso de urbanización han sido afectadas, independientemente de las condiciones de autorización de estos procesos, deberán ser regenerados con cubierta vegetal, preferentemente con especies nativas y con los elementos necesarios para evitar el deslave y la erosión.

ARTÍCULO 28. Queda prohibido remover la cubierta vegetal de cualquier predio, excepto en las áreas a ocuparse por las construcciones aprobadas por las autoridades competentes, para lo cual la Secretaría señalará los lineamientos de la remoción y lo conducente para la debida ejecución de lo dispuesto por la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado en cuanto al deshierbe de los predios. Cuando por negligencia y mal uso del suelo, se propicien o aceleren los procesos de erosión, la Autoridad Municipal requerirá al propietario y/o responsable para que de inmediato lleve a cabo las acciones de remediación necesarias, independientemente de la aplicación de sanciones que correspondan.

ARTÍCULO 29. Los residuos producidos de las construcciones, excavaciones, remodelaciones, modificación parcial o total de edificaciones, deberán depositarse en los lugares que al efecto autorice la Autoridad Estatal. Queda expresamente prohibido arrojarlos a las cañadas, laderas de cerros o predios vecinos.

ARTÍCULO 30. Los Transportistas, los propietarios de los predios donde se generan los residuos contemplados en el Artículo 29 del presente reglamento y los propietarios de los predios donde se depositan estos residuos, son responsables solidarios de su correcta disposición en los sitios autorizados.

ARTÍCULO 33. La Secretaría dictará las medidas precautorias así como las correctivas necesarias, cuando árboles y/o arbustos provoquen o puedan provocar riesgos y daños a personas o bienes.

ARTÍCULO 34. Los proyectos de construcción y de otros desarrollos urbanísticos, cuya autorización se solicite ante la Secretaría y en cuyos sitios existan árboles nativos tales como: Anacahuate, Encinos, Nogal, Álamo Sicomoro, Sábino, Ébano, Palma Yuca, Palo Blanco y Mezquite por ser especies propias de la región, de alta resistencia y bajo requerimiento de agua, el proyecto y diseño arquitectónico deberán de ajustarse de tal manera que se garantice la permanencia de los árboles en cuestión.

ARTÍCULO 35. Queda prohibida la tala, poda, trasplante y derribo de árboles de cualquier especie, sin previa autorización expedida por la Secretaría para lo cual se requerirá del siguiente procedimiento:

I. El interesado presentará ante la Secretaría la solicitud por escrito o vía telefónica, debiendo precisar los datos generales, ubicación del árbol y motivo de la solicitud; II. La Secretaría ordenará a su departamento de inspección una visita de verificación, y se elaborará un dictamen técnico para su valoración y evaluación; III. Una vez elaborada la evaluación, dentro de un término de 5 días hábiles de haberse recibido la petición se le informará al peticionario el resultado de procedencia y lineamientos correspondiente, los cuales recibirán en las oficinas de la Autoridad; IV. El interesado deberá compensar los árboles o biomasa vegetal cuya tala se haya autorizado, de acuerdo a lo dispuesto por este artículo. El peticionario deberá plantar o cubrir en el Municipio la cantidad que de acuerdo al tabulador de reposición de árboles establecido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología; y

La poda de arboles con fines de ornato o estético, no requiere autorización de la ciudad.

ARTÍCULO 53. Cuando las actividades generadas por fuentes fijas resulten riesgosas y puedan provocar contingencias ambientales, la autoridad municipal aplicará las medidas de seguridad necesarias para proteger a las personas, bienes, el equilibrio ecológico y el ambiente.

ARTÍCULO 54. Los establecimientos que en sus procesos generen emisiones contaminantes, como gases, humos, olores o polvo, que provoquen molestias o deterioro en el ambiente, deberán estar provistos de los equipos o instalaciones que garanticen su control y el cumplimiento de las Normas Oficiales Mexicanas en materia de protección ambiental.

ARTÍCULO 55. Queda prohibido quemar cualquier tipo de residuo, material o sustancia a cielo abierto y/o rebasar los límites máximos de emisiones a la atmósfera.

ARTÍCULO 56. La ejecución de simulacros de incendio requerirá de autorización expresa.

ARTÍCULO 60. Quiénes realicen actividades de construcción, remodelación o demolición, que generen polvos, deben humedecer sus materiales y colocar mamparas o barreras de contención, a fin de mitigar la emisión de tales polvos a la atmósfera.

ARTÍCULO 71. Corresponde al Municipio, vigilar la protección y aprovechamiento de los suelos y la correcta y eficaz recolección y disposición final de los residuos sólidos municipales.

ARTÍCULO 80. Cuando se realicen actividades que generen emisiones de olor, energía térmica o lumínica, ruido o vibraciones, la Secretaría implementará las acciones preventivas o de corrección según sea el caso, para evitar que rebasen los parámetros máximos que prevén las normas oficiales mexicanas.

ARTÍCULO 81. Las emisiones de ruido de baja frecuencia emanadas de fuentes fijas no deberán rebasar los 65 dB en ponderación C en horario de las 22 a las 6 horas.

ARTÍCULO 92. Queda prohibida la irradiación de calor producto de procesos industriales, de servicios o comerciales fuera de los límites de propiedad, percibida a través de la atmósfera, de muros, pisos o techos. Toda fuente fija que emane en el ambiente cantidades residuales de calor, directa o indirectamente deberá dotarse de elementos técnicos que eliminen la contaminación térmica por difusión de calor hacia las áreas de influencia.

## LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE

ARTÍCULO 165.- Quedan prohibidas las emisiones de ruido, vibraciones, energía térmica y lumínica y la generación de contaminación visual, en cuanto rebasen los límites máximos establecidos en las normas oficiales mexicanas que para ese efecto expida la Secretaría, considerando los valores de concentración máxima permisibles para el ser humano de contaminantes en el ambiente que determine la Secretaría de Salud. Las autoridades federales o locales, según su esfera de competencia, adoptarán las medidas para impedir que se transgredan dichos límites y en su caso, aplicarán las sanciones correspondientes. En la construcción de obras o instalaciones que generen energía térmica o lumínica, ruido o vibraciones, así como en la operación o funcionamiento de las existentes deberán llevarse a cabo acciones preventivas y correctivas para evitar los efectos nocivos de tales contaminantes en el equilibrio ecológico y el ambiente.

## CÓDIGO PENAL PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN

(Publicado en Periódico Oficial, el 26 de marzo de 1990)

ARTÍCULO 182.- Se aplicarán de uno a tres años de prisión, y multa de diez a cien cuotas, al que, empleando la fuerza, el amago o la amenaza, se oponga a que la autoridad o sus agentes ejerzan alguna de sus funciones, o se resista al cumplimiento de un mandato legítimo ejecutado en forma legal.

ARTÍCULO 189.- Al que quebrante los sellos puestos por orden de la autoridad, se le aplicarán de tres a cinco años de prisión.

ARTÍCULO 249.- Comete el delito de falsedad de declaraciones y en informes dados a una autoridad, quien bajo protesta de decir verdad, y apercibido de las sanciones previstas en el artículo 250 de este código, incurra en alguno de los siguientes supuestos:

I.- El que interrogado por alguna autoridad pública en ejercicio de sus funciones o con motivo de ellas, faltarle a la verdad;

II.- El que examinado por la autoridad judicial como testigo, faltarle a la verdad sobre el hecho que se trata de averiguar, ya sea afirmando, negando u ocultando la existencia del alguna circunstancia que pueda servir de prueba de la verdad o falsedad del hecho principal, o que aumente o disminuya su gravedad;

III.- El que, con arreglo a derecho, con cualquier carácter, excepto el de testigo, faltarle a la verdad en perjuicio de otro, negando ser suya la firma con que hubiere suscrito un documento o afirmando un hecho falso o alterando

tancias substanciales. ...

IV.- Quien rinda informes a una autoridad, en los que afirme una falsedad o niegue la verdad en todo o en parte.

ARTÍCULO 260.- A los responsables de los delitos a que se refiere el artículo anterior, se les sancionará con prisión de seis meses a tres años, y multa de cinco a diez cuotas.

LEY FEDERAL SOBRE MONUMENTOS Y ZONAS ARQUEOLÓGICAS, ARTÍSTICAS E HISTÓRICAS (Publicada en Diario Oficial, el 6 de mayo de 1972)

ARTÍCULO 12. Las obras de restauración y conservación en bienes inmuebles declarados monumentos, que se ejecuten sin la autorización o permiso correspondiente, o que violen los otorgados, serán suspendidas por disposición del Instituto competente, y en su caso, se procederá a su demolición por el interesado o por el Instituto, así como a su restauración o reconstrucción.

La autoridad municipal respectiva podrá actuar en casos urgentes en auxilio del Instituto correspondiente, para ordenar la suspensión provisional de las obras. Las obras de demolición, restauración o reconstrucción del bien, serán por cuenta del interesado. ... En estos casos, serán solidariamente responsables con el propietario, el que haya ordenado la obra y el que dirija su ejecución.

## LEY DE INTEGRACIÓN SOCIAL DE DISCAPACITADOS

(Publicado en Periódico Oficial, 4 de noviembre de 1992)

ARTÍCULO 55.- Se consideran barreras arquitectónicas todos aquellos elementos de construcción que dificulten, entorpezcan o impidan el libre desplazamiento en espacios exteriores o interiores, del sector público, social o privado, a personas discapacitadas o que dificulten, entorpezcan o impidan el uso de los servicios e instalaciones, debiendo consecuentemente regularse el diseño de los elementos arquitectónicos y urbanísticos.

## LEY DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS Y MATERIALES PELIGROSOS DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

(Publicada en Periódico Oficial, el 31 de enero de 1997)

ARTÍCULO 6. 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...

ARTÍCULO 8.- Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendio y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencia de personas o que presten servicios al público, en los términos de la legislación respectiva. Además, deberán de contar con señalamientos y con capacitación a su personal de base.

## CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN

(Publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha 6 de Julio de 1935)

ARTÍCULO 830.- El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.

ARTÍCULO 836.- En un predio no pueden hacerse excavaciones o construcciones que hagan perder el sostén necesario al suelo de la propiedad vecina; a menos que se hagan las obras de consolidación indispensables para evitar todo daño a este predio.

ARTÍCULO 837.- No es lícito ejercitar el derecho de propiedad de manera que su ejercicio no de otro resultado que causar perjuicios a un tercero, sin utilidad para el propietario.

ARTÍCULO 839.- También tiene derecho en su caso obligación, de cerrar o de cercar su propiedad, en todo o en parte del modo que lo estime conveniente o lo dispongan las leyes o reglamentos sin perjuicio de las servidumbres que reporte la propiedad.

ARTÍCULO 840.- Nadie puede edificar ni plantar cerca de los pozos fuertes, fortalezas y edificios públicos, sino sujetándose a las condiciones exigidas en los reglamentos especiales de la materia.

ARTÍCULO 842.- Nadie puede construir cerca de una pared ajena o de copropiedad, fosos, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos, ni instalar depósitos de materias corrosivas, náquenas de vapor o fábricas destinadas a usos que puedan ser peligrosos o nocivos, sin guardar las distancias prescritas por los reglamentos, o sin construir las obras de resguardo necesarias con sujeción a lo que prevengan los mismos reglamentos, a falta de ellos, a lo que se determine por juicio pericial.

ARTÍCULO 843.- Nadie puede plantar árboles cerca de una heredad ajena, sino a la distancia de dos metros de la línea divisoria, si la plantación se hace de árboles grandes, y de un metro, si la plantación se hace de arbustos o árboles pequeños.

ARTÍCULO 848.- No se pueden tener ventanillas para asomarse, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la propiedad del vecino, prolongándose más allá del límite que separa las heredades. Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay un metro de distancia.

ARTÍCULO 849.- La distancia de que habla el artículo anterior se mide desde la línea de separación de las dos propiedades.

ARTÍCULO 850.- El propietario de un edificio está obligado a construir sus tejados y azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio vecino.