



No. de Oficio: SEDUSO 18573/2022 Expediente Administrativo L-000175-21

INSTRUCTIVO

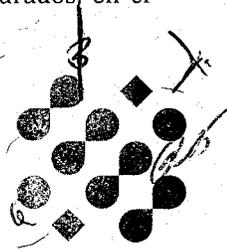
AL C. REPRESENTANTE Y/O APODERADO LEGAL DE "INMUEBLES NUEVO LEÓN, S.A. DE C.V.(PROPIETARIO) Y/O DE HOME DEPOT MEXICO,S.DE R.L. DE C.V.(TITULAR) DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES EN: CALLE JUAN GUTENBERG No. 3180 EN LA COLONIA CONTRY LA SILLA, 1ER SECTOR; Presente.-

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente Resolución:

En Monterrey, Nuevo León, a los 25-veinticinco días del mes de abril del año 2022-dos mil veintidos. VISTO.- El expediente administrativo No. L-000175-21, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 11-once de junio del 2021-dos mil veintiuno, por la representación legal de INMUEBLES NUEVO LEÓN, S.A. DE C.V., propietaria y HOME DEPOT MEXICO, S. DE R.L., arrendataria, del inmueble ubicado en la AV. INSURGENTES No. 3945 EN EL FRACCIONAMIENTO COLINAS DE SAN JERÓNIMO DE ESTA CIUDAD e identificado con el expediente catastral número 70)19-001-261; solicitud mediante la cual se pretende obtener la autorización de las LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL, CAMBIO DE TECHO Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA VENTA DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN EN LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y RESTAURANTE PREVIAMENTE AUTORIZADOS, en el inmueble descrito, el cual tiene una superficie de 34,729.49 metros cuadrados, donde fue autorizada una construcción de 17,091.00 metros cuadrados, pero fueron construídos 18,085.05 metros cuadrados, de los cuales se pretenden demoler 2,972.47 metros cuadrados y construir 28.42 metros cuadrados, de lo que resulta una construcción total de 15,141.00 metros cuadrados, así como realizar un Cambio de Techo (reposición de lámina), en 2,385.25 m² presentando el solicitante los siguientes:

ANTECEDENTES

- a. La entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, mediante Instructivo oficio número SEDUE 3580/2015, de fecha 18-dieciocho de febrero de 2015-dos mil quince, dentro del expediente administrativo L-040/2013, en el cual menciona, que: "...NO es dable para esta Autoridad emitir autorización alguna, respecto a la presente solicitud... por encontrarse vigente, al estar haciendo uso del derecho adquirido, que mediante la Licencia Uso de suelo para COMERCIO, MULTIFAMILIAR Y SERVICIOS, le fue autorizado a través del expediente administrativo L-0691/2009 así como el permiso de construcción autorizado..."
b. La antes llamada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, mediante Instructivo oficio número SEDUE 0383/2010, de fecha 19-diecinueve de febrero de 2010-dos mil diez, dentro del expediente administrativo No. L-0691/2009, autorizo la Licencia de Uso de Suelo para HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y SERVICIOS, en el predio ubicado en la calle Insurgentes N° 3945, Colonia Colinas de San Jerónimo, identificado con expediente catastral 19-001-261, con una superficie de 34,729.49 metros cuadrados.
c. Mediante plano registrado bajo el oficio número 271-90, de fecha 14-catorce de febrero de 1990-mil novecientos noventa, la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Monterrey, autorizo la construcción de locales comerciales del Condómino Gigante Galerías, con una construcción total de 17,091.00 metros cuadrados, en el predio identificado con expediente catastral 19-001-261.



d. Dentro del expediente número 2257/89, mediante oficio número 4084/H-0.4/89, de fecha 07-siete de diciembre de 1989-mil novecientos ochenta y nueve, la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, autorizó la construcción total de 17,091.00 metros cuadrados, para locales comerciales del Condómino Gigante Galerías, en el predio ubicado en la calle Insurgentes N°3301.

Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

CONSIDERANDO

I. 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 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 148 fracción I, 198, 202 fracciones V, 235 fracción I, 236 fracción II, 237, 308, 312, 314, 315, 316, 318, 323, 325, 326, 327, 355, 356, 357, 358, 360, 362, 392, 399, 402 primer y último párrafo, Transitorios Quinto y Octavo de La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 2, inciso f), 12 fracción II, 14 fracción II punto 2.5, 36, 39, 46, 52, 53, 72, 139, 156, 158, 159, 160, 162 fracciones I a XV, 166, 169 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción VII, 4 fracciones II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I, II, VII, VIII y IX, 14 fracciones I, II, VI, VII y VIII, 15 fracciones I, II y IV, 16 fracciones I, II y III, 17, 18 fracción II y IV, 30, 53, 54, 58, 64, 94, 95, 96 y 152 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, X, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey.

II. Ahora bien, cabe señalar, que de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio señalado se encuentra ubicado en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERÓNIMO**, en una zona clasificada como **SCU-SUBCENTRO URBANO GALERÍAS**, donde el uso solicitado para **2.5.4 VENTA DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN** se considera como **PERMITIDO**; no obstante lo anterior, es preciso señalar, que el predio que nos ocupa, cuenta con las autorizaciones que se describen en el apartado de antecedentes de esta resolución, por tanto, bajo esas circunstancias y en respeto a su derecho adquirido, en términos, de lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano mencionado, artículo Transitorio Quinto, que establece: *"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 señalado por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que a la letra dice: *"ARTICULO TERCERO.- Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente reglamento."*; por lo anterior, y dado que las autorizaciones descritas, fueron expedidas y aprobadas encontrándose vigente la Modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020, publicado en el Periódico Oficial número 153 de fecha 9 de Diciembre de 2002 y a la fe de erratas de dicha reforma, publicada en el Periódico Oficial el 16 del mismo mes y año, por lo que, bajo esas circunstancias, se entra al estudio de la presente para determinar si se sigue dando cumplimiento a los lineamientos correspondientes y señalado por el citado Plan.

III. Ahora bien, de acuerdo a la visita de Inspección Ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría el 23-veintitrés de junio del 2021-dos mil veintiuno, se observó: "...el inmueble aún sin uso, con actividades de construcción; se detectan actividades de demolición y excavaciones; la demolición entre los ejes "K y J", "11 y 5", no se considera en el plano 3 de 6, por cambio de techo. El inmueble si cuenta con el espacio destinado al rediseño y redistribución de los cajones de estacionamiento."

IV. Que el proyecto presentado, consta de una construcción existente de 18,085.05 metros cuadrados, respecto de los cuales se demolerán **2,972.47 metros cuadrados**, y serán construídos 28.42 metros cuadrados generándose con ello



una construcción total de **15,141.00 m2** previamente aprobados, presentando la distribución tal y como se describe en los planos allegados, cuya información y datos señalados en los mismos son responsabilidad de quien los proporciona, presentando el siguiente desglose de áreas:

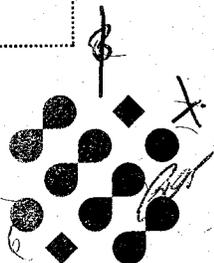
	M2 AUTORIZADOS	CONSTRUCCIÓN EXISTENTE	POR DEMOLER	M2 POR CONSTRUIR	M2 TOTALES	DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS
Planta baja	16,095.47	17,089.52	2,147.85	28.42	14,970.09	Autorizado: Restaurante La Casona, Toks y Los Generales. Modificación de uso para: Home Depot con área de venta de materiales, bodegas, Oficinas, lockers, primeros auxilios y baños. Área de patio de maniobras: cuarto eléctrico, subestación, cuarto de bombas, de limpieza y mantenimiento. Acceso/Salida, caseta para el al área de estacionamiento descubierto para 385-cajones; y área jardinada
1 Nivel	995.53	995.53	824.62	0.00	170.91	Oficinas de gerente y logística, recursos humanos, sala de capacitación, cuarto de lactancia, comedor y baños
Total	17,091	18,085.05	2,972.47	28.42	15,141.00	-----

V. Ahora bien, respecto a los lineamientos urbanísticos se cumplen de l siguiente manera;

Superficie a Dictaminar:	34729.49		METROS CUADRADOS		OPINION
	NORMA		PROYECTO		
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.70	24310.64	0.43	14970.09	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	10.00	347294.90	0.44	15141.00	SI cumple
AREA LIBRE	0.30	10418.85	0.57	19759.40	SI cumple
AREA JARDINADA	0.15	5209.42	0.15	5281.78	SI cumple

VI. Conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2002-2020.

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	NORMATIVIDAD		REQUIERE	SOLUCIONA CON:
	1 CAJÓN POR CADA	UBS		
2.10.2 Restaurante (Aprobados en antecedente La Casona, Toks, Los Generales)	10.00	M2	(Toks) 500.90/20= 25 (Generales) 515.00/10= 52 (Casona) 273.01/10= 27	371 cajones
2.3.1 Tienda de autoservicio para la construcción (The Home Depot)	25.00	M2	3964.09/25= 159 cajones	



2.1.4.1 Oficinas (THD)	30.00	M2	107.24/30= 4 cajones
2.16.1 Bodega (THD)	200.00	M2	6047.39/200= 30 cajones
Total			297 cajones

Es importante señalar que la necesidad de cajones de estacionamiento se tomó con base a la unidad Básica de Servicio efectiva de la actividad solicitada.

VII. Obran anexados en autos los siguientes documentos, estudios y/o dictámenes externos:

a. Oficio No. DPCE-SAP-J/R-372/2020, de fecha 30 de octubre del 2020-dos mil veintiuno, por el que la **Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León**, emitió las recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en materia de protección civil, para el PROYECTO DE CONSTRUCCION OBRA NUEVA (HOME DEPOT GONZALITOS), ubicado en calle Insurgentes No. 394, Col. Colinas de San Jerónimo, Municipio de Monterrey N.L.

b. Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil Contra terceros No. TSA785100000, generada por AXA Seguros, S.A. de C.V.; contemplada en las disposiciones legales invocadas, amparando los trabajos a realizar en el predio ubicado en Avenida Insurgentes N°3945, colonia Colinas de San Jerónimo, identificado con expediente catastral 19-001-261, en el Municipio de Monterrey, N.L., anexándose documento por el cual Axxa Seguros, S.A. de C.V., amplía la vigencia de la referida póliza.

c. Mediante oficio No. 047/SSOTEP/2022, de fecha 06 de abril del 2022-dos mil veintidós, la Secretaria de Movilidad y Planeación Urbana del Estado de Nuevo León, emitió opinión de las medidas aplicables al respecto según el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico, sobre el predio con número de expediente catastral 19-001-261, ubicado en la calle Insurgentes No. 3945, en el fraccionamiento Colinas de San Jerónimo del Municipio de Monterrey N.L, el cual una vez realizada la revisión del expediente técnico está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo que será a esa dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas.

d. Mediante oficio No. 2487/SPMARN-IA/20, de fecha 16-dieciseis de Diciembre del 2020-dos mil veinte, la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, autoriza de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental el proyecto de una tiendas de autoservicio "Home Depot", el cual **está sujeto a cumplir con los lineamientos y/u obligaciones en materia ambiental que dicha Autoridad le señale, por ser la citada dependencia dentro de sus atribuciones, la competente y encargada de la inspección, vigilancia y verificación del cumplimiento de los mismos, para todo efecto legal y con fundamento en el propio resolutivo aportado en su momento por el interesado.**

e. Mediante oficio N° SADM-DG/SP-082-22, de fecha 02-dos de marzo del 2022-dos mil veintidós, **Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D**, emite la factibilidad para otorgar los servicios de agua potable y drenaje sanitario para un predio comercial, ubicado en Insurgentes # 3945 Colinas de San Jerónimo en el municipio de Monterrey, Nuevo León.

f. Estudio Estructural, anexando al mismo escrito de fecha 16-dieciseis de abril del 2021-dos mil veintiuno, firmado por el Arq. Sergio Menchaca Arellano, con número de Cédula Profesional 4544155, por el que se manifiesta como Director Responsable de Obra y Responsable de Seguridad Estructural para las licencias solicitadas para la construcción, reposición de losas, cambio y demolición parcial en el predio ubicado en Avenida Insurgentes N°3945, Colonia Colinas de San Jerónimo, identificado con expediente catastral 19-001-261, en el Municipio de Monterrey, N.L.

g. Estudio de Riesgo Geológico, anexando al mismo escrito de fecha 17-diecisiete de noviembre del 2021-dos mil veintiuno, firmado por el Ing. Enrique Hernández García, con número de Cédula Profesional 854160, en donde se manifiesta como Ingeniero Geólogo, manifestando se llevó a cabo el Estudio de Riesgo Geológico en el predio ubicado en calle Bolivia sin número esquina con la Avenida Insurgentes de la ciudad de Monterrey, N.L.

h. Estudio Hidrológico, anexando al mismo escrito de fecha noviembre del 2021-dos mil veintiuno, firmado por el Ingeniero Civil Vicente Sánchez Ramírez, con número de Cédula Profesional 4862450, en donde se manifiesta como



responsable para el Desarrollo del Diseño del Sistema Pluvial y Calculo de Tanque de Tormentas, realizado en el predio ubicado en calle Insurgentes No. 3945, en el fraccionamiento Colinas de San Jerónimo de la ciudad de Monterrey, N.L.

VIII. Así mismo, obran anexados, los documentos y dictámenes internos que en seguida se describen:

• Mediante oficio No. 1761/2021, LTA-00167/2021, de fecha 22 de junio del 2021-dos mil veintiuno, la entonces Dirección de Ecología adscrita a ésta Secretaría, emitió los lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad. Donde de acuerdo al mencionado dictamen se indica la actividad principal para Venta de Materiales para la construcción, locales comerciales y de servicios agrupados y restaurante.

• Mediante número de expediente administrativo TV No. 000196/21, de fecha 06 de septiembre del 2021-dos mil veintiuno, se emitió Alineamiento Vial, por parte de la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral 19-001-261, en la cual señala que en los estudios de vialidad Si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio (solo en ochavo), por lo que deberá respetar: a) Para la Av. Insurgentes, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras; b) Para la calle Bolivia, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras; c) Para la calle Antiguo camino a las pedreras, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras; En las esquinas deberá respetar ochavos con radio de giro mínimo de 5.00 metros.

• Mediante oficio número DPTDU/V/292/2021, de fecha 19-diecinueve de agosto del 2021-dos mil veintiuno, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió opinión técnico vial y alineamiento vial el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos.

• Mediante oficio número DPT/V/046/2022, de fecha 30-treinta de marzo del 2022-dos mil veintidós, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió opinión técnica y alineamiento vial, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos.

• Mediante oficio número DPTDU/E110/2021 de fecha 19 de agosto del 2021-dos mil veintiuno, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano, Jefatura de Dictámenes de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió opinión técnica Estructural; mismo que fue elaborado conforme al Estudio de Mecánica de Suelos realizado por el Ing. Enrique Hernández García con cedula profesional 854160, conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

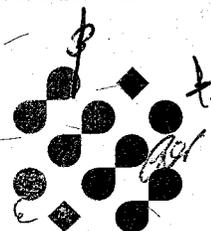
• Mediante oficio número DPT/H028/2022 de fecha 07 de abril del 2022-dos mil veintidós, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible emitió opinión técnica Hidrológica- Hidráulica; conforme a lo dispuesto en el Reglamento para las Construcciones, Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Atlas de Riesgo para el Estado y Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León vigente; las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

• Mediante oficio número DGMEP/011/2022, de fecha 01 de abril del 2022, la Dirección General de Movilidad y Espacio Público, informa que se llevó a cabo la revisión de la propuesta de movilidad cumpliendo con las normas que marca esta Dirección General de Movilidad y Espacio Público, por lo anterior se le otorga el Visto Bueno, condicionado a cumplir con los siguientes requisitos:

1. El solicitante se compromete al suministro y la instalación del total del señalamiento vertical y horizontal especificando en el plano autorizado.
2. El solicitante se compromete a la modernización los semáforos vehiculares, así como la instalación de los semáforos peatonales indicados en el plano de la propuesta, lo cual incluye: suministro, instalación y todo lo requerido para su correcto funcionamiento.

*Se anexa plano autorizado.

Que, por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, la suscrita Secretaria de Desarrollo Urbano Sostenible del



Municipio de Monterrey, Nuevo León, emite el siguiente:

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución se **AUTORIZAN** las **LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN PARCIAL, CAMBIO DE TECHO Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA VENTA DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN EN LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y RESTAURANTE PREVIAMENTE AUTORIZADOS**, en el inmueble ubicado en la **AV. INSURGENTES No. 3945 EN EL FRACCIONAMIENTO COLINAS DE SAN JERÓNIMO DE ESTA CIUDAD** e identificado con el expediente catastral número **70)19-001-261**; el cual tiene una superficie total de **34,729.49 metros cuadrados**, donde fue autorizada una construcción de **17,091.00 metros cuadrados**, pero fueron **construidos 18,085.05 metros cuadrados**, de los cuales se autoriza **demoler 2,972.47 metros cuadrados** y **construir 28.42 metros cuadrados**, de lo que resulta una **construcción total de 15,141.00 metros cuadrados**, así como se autoriza realizar un **Cambio de Techo de 2,385.25 m² (reposición de lámina)**.

SEGUNDO. Continúan vigentes todas y cada de las obligaciones y lineamientos indicados en el oficio SEDUE 0383/2010, Expediente Administrativo No. L-0691/2009, del 19-diecinueve de febrero de 2010-dos mil diez, en todo aquello que no se oponga a la presente; debiendo el interesado, propietario y/o poseedor dar cumplimiento en todo momento a lo siguiente:

A) Deberá ejecutar la Demolición parcial considerando lo indicado en el escrito que contiene el Programa de Demolición, manifestándose como Director Responsable de Obra, el Arq. Sergio Menchaca Arellano, con número de cédula profesional 4544155, y del cual se manifiesta como responsable mediante escrito, además de considerar lo siguiente:

- a) La demolición se llevará a cabo en finca deshabitada.
- b) Previo al inicio de la Demolición, se deberán proveer todos los acordonamientos, tapiales, cintas, puntales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios y dar aviso a esta autoridad para su verificación y autorización, debiendo mantenerlos en este estado hasta su finalización.
- c) Una vez terminada la demolición el propietario y/o responsable de la obra, deberá limpiar el terreno de escombros y/o desperdicios en un término no mayor de 15 - quince días, así como dejar limpias las áreas que hayan afectado con motivo de las mismas, depositándolos en lugar oficial.
- d) Deberá mantener vigente la póliza de seguros de responsabilidad civil de acuerdo a lo indicado en el artículo 91 requisitos número 10, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

B) En cuanto a la Construcción

a. Las obligaciones impuestas que se contienen en este acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 7 al 7 de 7), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del mismo.

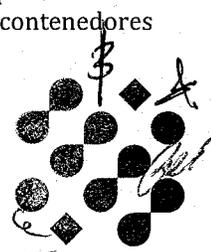
b. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones. Así mismo una copia de los planos aprobados deberá permanecer en la obra y estará a disposición de la autoridad competente de conformidad con lo señalado por el Artículo 33 del Reglamento para la Construcción.

c. Así mismo de conformidad con lo establecido en el Artículo 319 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de nuevo león, se indica lo siguiente: II. 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;

C) Debiendo además sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de lo siguiente:



1. 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 aplicable, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
2. El horario de la 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.**
3. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
4. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
5. 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.
6. El Director Técnico de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
7. El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento de Construcción citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3ª, 3b, 4ª, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
8. El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4ª, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción.
9. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
10. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
11. Se entera al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores que con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción deberá cumplir con lo establecido en los artículos 8, 9, 41, 49, 51, 52, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 63, 66, 67, 74, 75, 76, 79, 80, 81, 82, 87, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
12. Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
13. Se hace del conocimiento 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 Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
14. Deberá de contar con póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros durante el proceso constructivo y hasta 1-año posterior de haber entregado el oficio de terminación de obra; dicha póliza de seguro de responsabilidad deberá dar cobertura aún que la obra en construcción éste clausurada o suspendida según lo señala el Art. 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.
15. 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.

16. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.

17. Deberá disponer los residuos de manejo especial provenientes de la construcción de tal forma que se privilegie su reciclaje para la reincorporación de estos residuos al proyecto y en caso de que no sea posible su recuperación por limitantes tecnológicos y/o de costos, estos deberán disponerse en depósitos autorizados por la Secretaría de Desarrollo Sustentable y deberá contar con una bitácora en el sitio donde registre los volúmenes de residuos generados así como los comprobantes de disposición de residuos. de acuerdo a la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su Reglamento), a la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey.

18. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y 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.

19. Los camiones que transporten material producto de la construcción, los operadores deberán humedecer la grava y arena con agua residual tratada, así como con lonas protectoras para cubrir dichos materiales.

20. Deberá acondicionar un área de comedor para uso de los trabajadores, esta deberá contar con parrilla. Queda prohibida la realización de fogatas a cielo abierto.

21. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, 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.

22. 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, no solamente durante la construcción sino también durante su funcionamiento.

23. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino.

24. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.

25. 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 par 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.

26. 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.

D. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, N.L. Vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual señala lo siguiente "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, donde el profesionista dará fé, 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 obra (Obra Terminada).

E. En cuanto al Uso de la Edificación queda condicionado a lo siguiente:

a) 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, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.

b) Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para el Uso de Venta de materiales para la construcción en Restaurante y Locales comerciales y de servicios agrupados previamente autorizados.

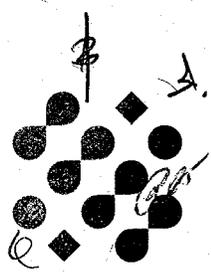
c) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento los 297 cajones de estacionamiento requeridos conforme al proyecto presentado, mas sin embargo el proyecto subsana con 371 cajones.



- d) 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).
- e) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
- f) 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, 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.
- g) 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.
- h) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- i) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
- j) 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.
- k) **Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se le previene de tramitar y obtener la Licencia para colocar el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.**
- l) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- m) Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
- n) No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.
- o) Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas, siendo los límites de 68 dB (A y C) de las 6:00 a las 22:00 y de 65 dB (A y C) de las 22:00 a las 6:00 horas.
- p) Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o terracerías.
- q) Los equipos de climas o maquinarias que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán ubicarse por ningún motivo en colindancias con casas habitación en cualquier lugar deberán de estar aislados, las vibraciones que puedan generarse no deberán de ser percibidas.
- r) No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines o interiores con espacios abiertos, ni en la vía pública.

F. En cuanto a Vialidad deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPTDU/V/292/2021, de fecha 16 de agosto del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible.

- 1) El Proyecto presenta una copia de un plano antecedente autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas para Locales Comerciales, con número de folio 271/90 de fecha 9 de Febrero de 1990, en el cual se aprecia una disposición similar de cajones, accesos, pasillos y rampas propuestas para ésta nueva Licencia. Considerando el mencionado antecedente, el impacto que traerá la Tienda de Venta de Materiales para la Construcción y Decoración contra la Tienda de Autoservicio Anteriormente instalada en el inmueble, se da visto bueno vial a la propuesta presentada condicionada a cumplir con lo dispuesto en el presente dictamen.
- 2) El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.
- a) Para la Insurgente, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.



- b) Para la calle Bolivia, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- c) Para la calle Antiguo camino a las pedreras, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- d) En las esquinas deberá respetar ochavos con radio de giro mínimo de 5.00 metros.

Nota: Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (Solo en los ochavos)

3) 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.

4) 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.

5) Se deberán 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. Con respecto a estos últimos, deberán cumplir con lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey.

Artículo 37.- El número de cajones de estacionamiento para personas con discapacidad se considera de acuerdo al número de cajones totales, por lo que deberá haber un cajón para personas con discapacidad por cada 25 totales o menos.

Artículo 38.- Los cajones de estacionamiento para personas con discapacidad deberán contar con las siguientes características:

I.- La ubicación debe ser cercana o adyacente a la entrada accesible;

II.- El cajón de estacionamiento debe tener un ancho mínimo de 3.80 m por 5.00 m de longitud;

III.- Dos cajones de estacionamiento podrán compartir una circulación central. El ancho de los dos cajones y circulación central debe tener mínimo 6.20 m. El ancho de la circulación debe ser mínimo de 1.20 m y su superficie debe tener un aviso visual o táctil;

IV.- Debe indicarse de reservado el cajón de estacionamiento con el símbolo de accesibilidad y en la superficie del piso. Dicho símbolo debe tener mínimo 1.00 m en el menor de sus lados, ubicarse centrado en el cajón y de color contrastante a la superficie del piso;

V.- La superficie de la ruta en área de estacionamiento será firme, uniforme y antiderrapante; y

VI.- Deben cumplir con las disposiciones de área libre de paso.

6) 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.

7) El Desarrollo deberá dar cumplimiento al reglamento de accesibilidad, debiendo brindar protección dentro y fuera del Desarrollo, contemplando en sus banquetas y pasillos un diseño con rampas. Las rampa de acceso vehicular no deben de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento.

8) Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar espacios para estacionar vehículos o colocar señales, o dispositivos de tránsito sin autorización de la autoridad municipal de tránsito y vialidad, de acuerdo al Artículo 67 del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey.

9) Los accesos vehiculares (entrada y salida) al 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 y al estacionamiento que dificulten la entrada y salidas a los usuarios.

10) 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 Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad y/o la Secretaría de Infraestructura Vial podrán ordenar la reubicación o el retiro de cualquier dispositivo, barrera u obstáculo en los accesos que ocasionen que filas vehiculares obstruyan la vía pública.

Al respecto, el Artículo 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de Monterrey 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.



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

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

12) Se deberá respetar los sentidos de circulación de los accesos de acuerdo a los planos de proyecto presentados.

13) Los pasillos de circulación vehicular con cajones dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo o de doble sentido de circulación, deberán tener un ancho mínimo de 6.00 metros de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey. Los pasillos de circulación vehicular no deberán ser utilizados como estacionamiento.

14) Deberá solicitar los permisos correspondientes a la autoridad municipal para el tránsito de vehículos de carga, la cual fijará las rutas y horarios que deberán seguir dichos vehículos

15) Con respecto al vehículos de carga el desarrollador queda obligado a mantener libre un patio de maniobras para Vehículos de Transporte de Carga Pesada, es decir, vehículos mayores de 6.50 metros de longitud o 5 Toneladas de capacidad (De acuerdo a la clasificación descrita en el Artículo 4 fracción LXXI del Reglamento de Tránsito y Vialidad), la cual será utilizada para las maniobras necesarias de los vehículos de carga. No se deberán realizar maniobras de reversa sobre la vía pública. El artículo 54 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo señala esta restricción. Al respecto y de acuerdo con la revisión de trayectorias vehiculares realizada para el patio de maniobras en el estudio de movilidad, los vehículos de carga no deberán exceder de 19 metros de largo.

ARTÍCULO 54. Para la obtención de licencias de construcción o ampliaciones de giros donde se utilizarán vehículos de carga de dimensión mayor a los 7.00 metros o 5 toneladas de capacidad, se deberá de disponer de un área de carga y descarga de mercancías, y un espacio para maniobras vehiculares. **Queda prohibido realizar esta clase de actividades en la vía pública.**

16) De acuerdo al Artículo 9 del Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Monterrey, queda prohibido el realizar maniobras de Carga y Descarga obstaculizando la circulación de Vehículos y Peatones, es decir, al exterior del predio. Por razones de Seguridad, los vehículos de carga no deberán realizar maniobras de reversa al exterior del predio.

17) El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar, conforme a lo indicado en el artículo 37 Reglamento para las Construcciones.

18) El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.

19) Con el fin de fijar obligaciones en cuanto a señalamientos, dispositivo para el control de tránsito, diseños de aceras y elementos para la movilidad, el estudio de movilidad con su propuesta de señalamientos y adecuaciones deberá presentarse a revisión a la Dirección General de Movilidad y Espacio Público para su autorización. El titular del proyecto queda condicionado a dar seguimiento al Visto Bueno de la mencionada propuesta y a realizar adecuaciones viales y de movilidad además del suministro e instalación del señalamiento y dispositivos para el control del tránsito de acuerdo a lo autorizado por la mencionada dirección.

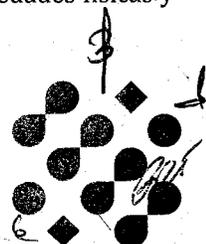
20) El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.

G. En cuanto a Estructural deberá respetar lo señalado en el oficio DPTDU/E110/2021 de fecha 19-diecinueve de agosto del 2021-dos mil veintiunos, realizado por la entonces Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere a lo siguiente:

1. Mecánica de suelos:

Estudio de Mecánica de suelos realizado por el Ing. Enrique Hernández Garcia con cedula profesional No.854160, en donde se observa lo siguiente:

a) Se llevó a cabo la revisión del estudio de mecánica de suelos, en donde se observa que se realizaron dos (2) sondeos a profundidades de 3.00 y 3.40 metros cada uno, en donde con el material extraído se determinaron las propiedades físicas y mecánicas.



2. Memoria de Calculo:

La Dirección de obra está a cargo del Arq. Sergio Menchaça Arellano con cedula profesional No.4544155

Memoria de cálculo estuvo a cargo del Ing. Manuel Sáenz de Miera Juárez con cedula profesional No.2554389, en donde se encontró lo siguiente:

a) Se llevó a cabo la revisión técnica de la Memoria de cálculo, en donde se observó que presenta los elementos necesarios para su revisión.

Conclusiones

1. Geológico - Geotécnico:

Deberá seguir las recomendaciones presentes en los estudios de ingeniería presentados, además de proveer adecuados procedimientos constructivos y adecuada supervisión de obra, con la finalidad de garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de las obras y su entorno urbano.

2. Memoria de cálculo:

De acuerdo a lo presentado en plano arquitectónico, memoria de cálculo y planos estructurales, cumple con los requerimientos necesarios. Deberá garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura y su entorno, además de garantizar una adecuada supervisión de obra.

Por lo anterior, con base en las obligaciones y lineamientos antes mencionados, se emite una resolución **Factible** por parte de esta área. Deberá garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato.

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 en el Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley Estatal vigente.

H. En cuanto a Ecología deberá cumplir con lo indicado en el oficio No. 1761/2021, emite dictamen LTA-000167/2021, de fecha 22 de junio del 2021-dos mil veintiuno, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano.

Durante la etapa de cambio de techo y ampliación. - Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 (NAE).

1. Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019.

2. En caso de que la obra sea grande (ver Tabla 1 del numeral 6.1 del NAE), deberá contar con un residente de obra y/o responsable ambiental que vigile permanentemente el control de la contaminación ambiental principalmente en la emisión de polvos en la obra de ampliación (numeral 6.1 del NAE).

3. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de ampliación.

4. El horario de las actividades de ampliación será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.

5. Los residuos provenientes de la ampliación 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, además de contar con los requerimientos de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado especificado en el numeral 9.1. 2. 4 del NAE.

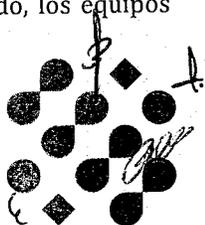
6. Los generadores de residuos de ampliación deberán presentar el cálculo de los indicadores de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generan fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.

7. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la ampliación, 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.

8. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por la maquinaria utilizada, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.



- 9. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable 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).
- 10. Se deberá regular la velocidad de operación de los vehículos que circulen internamente, en los patios, centros de carga de materiales y estacionamientos a fin de no provocar la emisión de partículas y polvos de suspensión y re-suspensión a la atmósfera. El límite máximo de velocidad interior no podrá ser máximo de 20km/h.
- 11. 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 la ampliación derramen material particulado a la vía pública, éstos deberán transportarlo húmedo y cubierto con una lona o similar, debidamente sujeta para evitar espacios por donde pueda escapar el material.
- 12. 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).
- 13. 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.
- 14. 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).
- 15. 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 carga (numeral 7.2.1. 11 del NAE).
- 16. En caso que se generen lodos producto de la actividad de la ampliación, se deben utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas para su disposición, estos vehículos deberán de contar con el permiso correspondiente.
- 17. 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.
- 18. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
- 19. Deberá establecer y ejecutar un programa general de riego y humectación del suelo, que incluya vialidades (área para el tránsito vehicular), la aplicación previa en áreas o zona preparadas para excavaciones, demoliciones, o almacenamiento de materiales y/o residuos y en las porciones de terreno que no cuenten con algún tipo de cubierta y propicie la exposición y susceptibilidad de la dispersión del suelo; asimismo, se deberá incrementar la frecuencia del riego durante los días más secos (humedad relativa baja) y/o con viento igual o superior a 30 km/h. Lo anterior mediante el uso de agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos, a fin de evitar la dispersión del material por acción del viento y/o tráfico vehicular evitando la formación de charcos.
- 20. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
- 21. Al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de construcción que haya generado o depositado polvos y material a granel en las banquetas y aceras colindantes al sitio, deberá hacerse limpieza mediante barrido húmedo, mecánico o aspirado.
- 22. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad.
- 23. 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).
- 24. 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.
- 25. 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.

26. Antes de iniciar y durante las actividades de la ampliación se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de la calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey (de la estación más cercana del SIMA) que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/servicios/mapa-de-la-calidad-del-aire> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.

27. En presencia de vientos mayores a 25 km por hora, deberán suspenderse los trabajos de excavación, nivelación y otros movimientos de tierra. Así mismo podrá continuar sus actividades una vez que la presencia de viento se encuentre en condiciones normales.

28. Deberá de colocar mamparas o tapiales en el límite del predio, rodeando todo el perímetro con un remetimiento no menor a 80 cm, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la construcción en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras salvo que cuenten con el permiso correspondiente.

29. 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 prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

Durante la etapa de operación. -

Generales

30. Deberá elaborar programas de limpieza para banquetas de sus frentes, fachadas y techos de edificación por medio de barrido-aspirado y aspersión de agua tratada, agua gris agua no potable o supresor de polvos; o en su defecto, podrá utilizar tecnologías de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.2 y 8.1.7.3 de la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019. NAE).

31. En caso de que el restaurante y los locales comerciales pretendan utilizar sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades consideradas por la Federación como altamente riesgosas y en el caso de ser utilizado en cantidades inferiores a las de su reporte, en correlación con lo establecido por el diverso 18 fracción IV del Reglamento de la Ley Ambiental de Nuevo León, deberá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado, un estudio de riesgo ambiental y presentar copia de su resolutivo ante esta dependencia.

32. Los giros autorizados para locales comerciales y de servicios agrupados son los citados en los puntos 2.1, 2.2, 2.3, 4, 3.1 (excepto los numerales 3.1.3, 3.1.4, 3.1.12), 3.4.4 3.4.5, 3.4.7 3.4.2, 3.9, 3.1 5.3, 3.17.4, 3.18.10 establecidos el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 y 2025.

33. Deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.

34. 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.

Aspecto Ambiental

Ruido y/o Vibraciones

35. No deberán existir espacios abiertos principalmente en colindancia con casa habitación, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.

36. 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 fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo de 68 dB(A) de 08:00 a 20:00 horas (horario propuesto en la ficha ambiental).

37. 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.

38. 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.

Contaminación del Suelo

39.El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural.

40.Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.

41.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.

42.El interior del establecimiento deberá estar libre de derrames de grasa y aceite.

43.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.

Emisiones al Aire

44.El área de cocina deberá incluir campana y ducto o chimenea, un sistema de filtros y cortinas de aire para minimizar las emisiones de olores y partículas o en su caso un sistema eficiente de control, para lo cual deberá contar con una bitácora de mantenimiento del sistema anticontaminante. Este sistema deberá contar con una estructura que permita cuantificar la calidad de emisiones de conformidad a las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

45.No se deberán percibir olores a predios colindantes.

Contaminación del Agua

46.Es prohibido la derrama o vertido de residuos sólidos o líquidos al drenaje sanitario o pluvial.

47.Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.

48.Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.

49.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.

Manejo de Residuos Sólidos

50.Deberá de registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado.

51.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.

52.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.

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

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

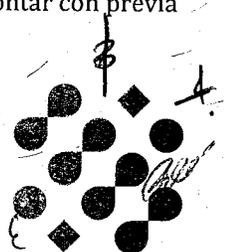
Reforestación

55.En caso de existir arbolado que interfiera con el proyecto de ampliación, deberá solicitar el permiso correspondiente para su retiro, de lo contrario, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

56.En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 52-cincuenta y dos árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 215-doscientos quince árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 267-doscientos sesenta y siete árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), 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.

Imagen Urbana

57.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.



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

I. En cuanto a la opinión técnica Hidrológica - Hidráulica deberá cumplir con lo indicado en el oficio DPT/H028/2022, de fecha 07 de abril del 2022-dos mil veintidós, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos.

1. De acuerdo al visor del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León 1ª. Etapa, el predio se encuentra en una zona de Encharcamiento Muy Alto.
2. Por tal motivo, el día 11 de Marzo de 2022 se envía el presente expediente a la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana para emitir el Visto Bueno en Materia de Hidrología.
3. Se llevó a cabo revisión técnica por parte de la Secretaria de Movilidad y Planeación urbana, en donde las observaciones se encuentran presentes en el oficio No. 047/SSOTEP/2022 con fecha del 06 de Abril de 2022 y en donde se tiene lo siguiente:

ACUERDOS Y RECOMENDACIONES AL TERCER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA:

1. Se recomienda analizar la posibilidad de diseñar y construir una obra de amortiguamiento (de preferencia un área verde) en la zona de descarga de canal pluvial propuesto a lo largo del límite poniente del predio, con el fin que el escurrimiento encauzado no afecte el área de cajones de estacionamiento y provoque afectaciones a las personas.

La presente Opinión se refiere única y exclusivamente a las observaciones que determinó el Consejo Técnico Geológico Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, respecto al predio con número de expediente catastral 19-001-261 ante señalado, por lo que la presente opinión no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el Municipio y/o solicitante, bajo su estricta responsabilidad, con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal para el Estado de Nuevo León en sus artículos 385 fracciones I A III incluyendo el último párrafo y 387 fracción VII, para el 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. Por consiguiente, la presente Opinión otorgada es sin perjuicio de lo que acuerde la Autoridad Municipal correspondiente, quien determinará lo que se requiere para la realización de las obras y actividades del proyecto.

Así mismo se hace la observación a la Autoridad Municipal en materia de Desarrollo Urbano que deberá solicitar a los promoventes que todos los estudios técnicos estén avalados por el Director Responsable de Obra, de conformidad con el artículo 180 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, haciendo además las siguientes precisiones:

1. Se deberá hacer la observación puntual al promovente que está prohibido bloquear, rellenar encauzar o utilizar como vialidad el cauce de ríos y arroyos, así como sus cañadas, de conformidad con el artículo 185 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.
2. Se deberá hacer la observación al promovente que en la realización de las obras de construcción deberá tomarse en cuenta la Norma Ambiental Estatal NAE-EM-SDS-002-2019, publicada en el POE de fecha 5 junio 2020, que establece los lineamientos técnicos que deberán cumplir las dependencias y personas que lleven a cabo todo tipo de obras (públicas y privadas) de construcción y/o demolición, así como las relacionadas con la limpieza de vías y áreas públicas, para prevenir y controlar la emisión de partículas contaminantes a la atmósfera.
3. Se deberá de hacer del conocimiento del promovente, que será sujeto de responsabilidad penal, en términos del artículo 249 fracción IV del Código Penal de Estado de Nuevo León y demás aplicables, quienes de manera dolosa

presenten estudios falseados que pongan en situación de peligro la seguridad de las personas y sus bienes, ello de conformidad con el artículo 180 tercer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

4. Se deberá hacer del conocimiento del promovente que serán sujetos responsables solidarios los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador del proyecto. Así como responderán en los términos de legislación civil y penal aplicable y originarán en los términos de legislación civil aplicable y originarán como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su



caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados, de conformidad con los artículos 357 y 358 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

5. Se deberá hacer del conocimiento del promovente que quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asunto relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. 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 presenten ante las autoridades estatales o municipales; y dichas autoridades en ningún caso responderán por la calidad, veracidad o validez de los cálculos, peritajes o especificaciones que les sean presentados, ellos de conformidad con lo establecido en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

J. Deberá dar cumplimiento a lo señalado por la Dirección General de Movilidad y Espacio Público mediante Oficio No. DGMEP/011/2022, de fecha 01 de abril del 2022-dos mil veintidós, en el cual informa:

... se llevó a cabo la revisión de la propuesta de movilidad cumpliendo con las normas que marca esta Dirección General de Movilidad y Espacio Público, por lo anterior se le otorga el Vióto Bueno, condicionado a cumplir con los siguientes requisitos:

- 1. El solicitante se compromete al suministro y la instalación del total del señalamiento vertical y horizontal especificado en el plano autorizado.
2. El solicitante se compromete a la modernización los semáforos vehiculares, así como la instalación de los semáforos peatonales indicados en el plano de la propuesta, lo cual incluye: suministro, instalación y todo lo requerido para su correcto funcionamiento

K. La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León mediante Oficio No. DPCE-SAP-J/R-372/2020, de fecha 30 de octubre del 2020-dos mil veintiuno emitió recomendaciones a implementar como medidas de prevención, con el fin de identificar, evaluar y analizar los riesgos internos en dicha materia, condicionando el proyecto al cumplimiento de los lineamientos emitidos para su funcionamiento; y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, por lo que será a esa dependencia municipal a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de dichas medidas.

L. Deberá dar cumplimiento a lo señalado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., mediante oficio No. SADAM-DG/SP-082-22 de fecha 02-dos de Marzo de 2022-dos mil veintidós, por el cual informa que es factible otorgar los servicios solicitados y señala los lineamientos seguir.

TERCERO. Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que el incumplimiento de una de las condiciones, lineamientos o requerimientos anteriormente citados, dará lugar a la aplicación las sanciones administrativas correspondientes.

CUARTO. La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 326 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

QUINTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículo 385 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, en vigor, el cual establec que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

