



INSTRUCTIVO

AL C. APODERADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL DE LA
PERSONA MORAL BEBIDAS MUNDIALES S. DE R.L. DE C.V:
DOMICILIO: [REDACTED] 1

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número L-USDE-000101-24-02, se ha dictado una resolución que a la letra dice:

En Monterrey, Nuevo León, a los 03-tres días del mes de noviembre del año 2025-dos mil veinticinco. -----
-----**VISTO**, el expediente administrativo L-USDE-000101-24-02, formado con motivo de la solicitud presentada el 07-siete de mayo de 2024-dos mil veinticuatro, por el C. **Claudio Chapa Martínez**, en su carácter de **Representante Legal** de la persona Moral denominada: **BEBIDAS MUNDIALES S. DE R.L. DE C.V**; propietaria del inmueble ubicado en: **Avenida Insurgentes, No. 1618, Colonia San Jerónimo, en Monterrey Nuevo León**, conformado de una superficie de 67,347.78 metros cuadrados, e identificado con el expediente catastral No. [REDACTED] 2 solicitud a través de la cual se pretende obtener la **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACION Y REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (AMPLIACION Y REGULARIZACION) PARA SERVICIO DE BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y PLANTA EMBOTELLADORA PREVIAMENTE AUTORIZADO**, respecto del predio antes mencionado. Una vez analizada la presente solicitud, los dictámenes técnicos, las demás constancias acompañadas, cuanto más consta en autos, convino y debió verse, y;

RESULTANDO

PRIMERO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS. De acuerdo a lo establecido en el artículo 308 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, corresponde a los Municipios autorizar o negar los permisos, factibilidades o licencias de uso de suelo, de construcción y de edificación de acuerdo a los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y disposiciones reglamentarias municipales, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en los artículos 308 fracción I, II, III, IV y X, 311 fracciones I, II, y III, 316 y 325 de la citada Ley, artículo 125 del Reglamento para las construcciones del municipio de Monterrey, artículos 160, 160 Bis, 162 y 164 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, siendo que el solicitante allega la siguiente documentación:

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

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

- I. **TIPO 1:** Construcciones o reparaciones menores: Bardas no mayores de 3.00 metros de altura, remodelación de fachadas, excavaciones, movimientos de tierra y otros;
- II. **TIPO 2:** Autoconstrucción o construcción progresiva: La construcción mínima de hasta 40 metros cuadrados de construcción por etapa, sin que el total de licencias de construcción solicitadas bajo este esquema, exceda de 200 metros cuadrados de construcción;
- III. **TIPO 3a:** Vivienda unifamiliar: En terreno plano (de hasta 30% de pendiente), máximo 3 niveles, claros máximos de 6.00 metros y muros de contención de hasta 3.50 metros;
- IV. **TIPO 3b:** Vivienda unifamiliar: En terreno con pendiente superior al 30%. Bardas mayores a 3.00 metros de altura y muros de contención de hasta 3.50 metros;
- V. **TIPO 4a:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción;
- VI. **TIPO 4b:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 Mt2 de construcción; y,
- VII. **TIPO 4c:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 Mt2 de construcción.

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una **Ampliación** de construcción de **4,099.15** metros cuadrados, se considera como construcción **TIPO 4c**.

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

Considerando que la **Ampliación** de construcción es de **4,099.15** metros cuadrados, se clasifica como construcción **TIPO 4c**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13 y 14 (obligatorios), requisito número 11 (Derogado), 2 (no aplica), 12 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en los últimos párrafos del artículo 20 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:

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

- Presenta Solicitud de trámite firmada por el C. Claudio Chapa Martínez apoderado legal de la empresa **BEBIDAS MUNDIALES S. DE R.L. DE C.V.**; en su carácter de propietario del predio ubicado en la Avenida Insurgentes, Numero 1618, Colonia San Jerónimo en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] **2** a través de la cual solicita la **LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCION (AMPLIACION Y REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (AMPLIACION Y REGULARIZACIÓN) PARA SERVICIO DE BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y PLANTA EMBOTELLADORA PREVIAMENTE AUTORIZADO** signado también por el Director Responsable de Obra, Arq. [REDACTED] **3** con número de cedula profesional 8690114 con fecha de escrito 30- treinta días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

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

- No aplica este requisito para este tipo de trámite.

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

- Presenta juego de Planos oficiales (1 de 5 al 5 de 5) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmada por el C. Claudio Chapa Martínez apoderado legal de la empresa **BEBIDAS MUNDIALES S. DE R.L. DE C.V.**; en su carácter de propietario y signado también por el Director Responsable de Obra, Arq. [REDACTED] **3** con número de cedula profesional 8690114 con fecha de escrito 30- treinta días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, del predio ubicado en la Avenida Insurgentes, Numero 1618, Colonia San Jerónimo en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] **2**

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

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 6,162 (seis mil ciento sesenta y dos) en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 3-tres días del mes de julio del año 2009-dos mil nueve, ante la fe del Licenciado Ricardo E. Vargas Güemes, Titular de la Notaría Publica número 35-treinta y cinco, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado; se hace constar mediante esta escritura complementaria la formalización del siguiente acto jurídico; **LA TITULACION DE INMUEBLES**, que otorga el señor Doctor **ADRIAN WONG BOREN**, en su carácter de **DELEGADO** de las Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas de las Sociedades "**BEBIDAS ARCA**", **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, como sociedad Fusionada (Extinguida) y de "**BEBIDAS MUNDIALES**", **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** como sociedad Fusionante (Subsistente); lo anterior como consecuencia de la Fusión por incorporación acordada entre las sociedad fusionada y fusionante. Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo [REDACTED] **4**

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 142 (ciento cuarenta y dos) en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 13-trece días del mes de mayo del año 1986-mil novecientos ochenta y seis, ante la fe del Licenciado Rodolfo Vela de León, Notario Público número 80-ochenta, con ejercicio en este Municipio; compareciendo a los señores Licenciados **Ana María Barragán de Garza**, Licenciado Don **Alfonso Javier Barragán Treviño**, Doctor **Don Rodrigo F. Barragán Villarreal**, en representación de su hija la menor: **Samira Barragán Juárez**, Ingeniero Don **Fernando Barragán Villarreal**, Arquitecto Don **Eduardo J. Barragán Villarreal** en



OFICIO. No. SDU/04307/2025
EXP. ADM: L-USDE-000101-24-02

representación de su hija la menor: Magda Cristina Barragán Garza, Ingeniero Don Luis Lauro González Barragán, Licenciado Don Eduardo A. Elizondo Barragán, Contador Público Don Miguel C. Barragán Villarreal en representación de "PROYECCION CORPORATIVA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE; que ocurren a celebrar un CONTRATO DE SOCIEDAD MERCANTIL de la sociedad que se denominara "PROVEEDORA OMICRON", debiendo ser seguida esta denominación de las palabras SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE o de las siglas S.A DE C.V. Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, registrado bajo el número de folio mercantil **4**

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 9,852 (nueve mil ochocientos cincuenta y dos) en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 13-trece días del mes de febrero del año 2002-dos mil dos, ante la fe del Licenciado Jesús Salazar Venegas, Notario Público, Titular de la Notaria Publica número 63-sesenta y tres con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; relativa a la **PROTOCOLIZACIÓN** de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de **PROVEEDORA OMICRON, S.A DE C.V.**; mediante el cual se hace la aprobación de la modificación de la denominación de la Sociedad que se denominara **ARCA CORPORATIVO**, y será seguida de las palabras **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** o de sus iniciales **S.A. DE C.V.**; inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio registrado bajo el número de folio mercantil **4**

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 301 (trescientos uno) en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 08-ocho días del mes de septiembre del año 2003-dos mil tres, ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público, Titular de la Notaria Publica número 130-ciento treinta con ejercicio en este Primer Distrito; relativa a la **PROTOCOLIZACIÓN** de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de **ARCA CORPORATIVO, S.A. DE C.V.** y de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de **ADMINISTRADORA ARCA ESTE, S.A. DE C.V.** y de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de **CORPORACIÓN ARCA OESTE, S.A. DE C.V.**, mediante el cual se acordaron su **FUSIÓN de ARCA CORPORATIVO S.A. DE C.V.**; como sociedad **FUSIONANTE Y ADMINISTRADORA ARCA ESTE, S.A. DE C.V. Y CORPORACIÓN ARCA OESTE, S.A. DE C.V.** como sociedades **FUSIONADAS**, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio registrado bajo el número de folio mercantil **4**

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 6,797 (seis mil setecientos noventa y siete) en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 27 veintisiete días del mes de febrero del año 2008-dos mil ocho, ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaria Publica número 130-ciento treinta, con ejercicio en este Primer Distrito; relativa a la Asamblea General Extraordinaria y Ordinaria de Accionistas de **ARCA CORPORATIVO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, mediante el cual se hace el **CAMBIO** de la denominación de la sociedad por la de **BEBIDAS MUNDIALES, S.A DE C.V.**; inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio registrado bajo el número de folio mercantil **4**

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 16,160 (dieciséis mil ciento sesenta) en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 18 -dieciocho días del mes de septiembre del año 2012-dos mil doce, ante la fe del Licenciado Ricardo E. Vargas Güemes, Titular de la Notaria Publica número 35-treinta y cinco, con ejercicio en este Primer Distrito Registral del Estado; relativa a la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de **BEBIDAS MUNDIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, mediante el cual entre otros puntos se acordó el **CAMBIO DE REGIMEN JURÍDICO** de la sociedad para quedar en lo sucesivo como **BEBIDAS MUNDIALES, SOCIEDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio registrado bajo el número de folio mercantil **4**

- Presenta copia de Escritura Publica Numero 187 (ciento ochenta y siete) en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a 30- días del mes de agosto del año 2022- dos mil veintidós, ante la fe del Licenciado Bernardo Gutiérrez Guerra, Notario Público Titular número 144-ciento cuarenta y cuatro, con autorización para ejercer en el Primer Distrito Registral del Estado; compareciendo a la señorita Licenciada **Gloria Patricia Rodríguez Pintor** en su carácter de **Delegado de "BEBIDAS MUNDIALES"**, **SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, mediante el cual **PROTOCOLIZAR INTEGRAMENTE** el acta de **ASAMBLEA DE SOCIOS** de la citada sociedad, donde otorgan a favor de **CLAUDIO CHAPA MARTINEZ** poderes para **PLEITOS Y COBRANZAS, Y ACTOS DE ADMINISTRACION.**

- Presenta carta poder simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha 13-trece días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, fungiendo como otorgante a C. Claudio Chapa Martínez apoderado legal de la empresa **BEBIDAS MUNDIALES S. DE R.L. DE C.V.**; en su carácter de propietario, y como apoderado a C. Daniela Patricia Reyes Aguirre y/o Paloma Juliana Salas Maldonado para que realice los trámites la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio Ubicado en la Avenida Insurgentes, Numero 1618, Colonia San Jerónimo en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente

catastral [REDACTED] 2 Y en la cual presenta dos testigos siendo los [REDACTED] 3

- Presenta copia simple de pasaporte mexicano a nombre del C. Claudio Chapa Martínez expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores referida con el número de identificación [REDACTED] 5 (apoderado legal de la empresa BEBIDAS MUNDIALES S. DE R.L. DE C.V).
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre de la C. Daniela Patricia Reyes Aguirre expedida por el Instituto Nacional Electoral referida con el número de [REDACTED] 6 (Gestora).
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre de la C. Paloma Juliana Salas Maldonado expedida por el Instituto Nacional Electoral referida con el número de [REDACTED] 6 (Gestora).
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre de la [REDACTED] 3 expedida por el Instituto Nacional Electoral referida con el número de [REDACTED] 6 (Testigo).
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre de [REDACTED] 3 expedida por el Instituto Nacional Electoral referida con el número de [REDACTED] 6 (Testigo).

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

- Presenta copia simple de Recibo Oficial con Folio: 316A -1477 con fecha de pago a 23-veintitres días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de Impuesto Predial correspondiente a los 6-seis bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la Avenida Insurgentes número 1618, Colonia San Jerónimo, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2

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

- Presenta **Memoria de Calculo Estructural** realizada y signada por el [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 1663195, manifestando su responsabilidad como Asesor de seguridad estructural mediante dicha carta responsiva de fecha en el 24-veinticuatro días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitres, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Insurgentes. Numero 1618, Colonia San Jerónimo en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

7. Alineamiento Vial.

- Presenta Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo PT-ALVI-000443/23 de fecha a los 19-diecinueve días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitres, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible respecto al predio ubicado en la Avenida Insurgentes. Numero 1618, Colonia San Jerónimo en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2 en la cual señala que en los estudios de Vialidad **No** se prevé la modificación al tramo de la vía con la que colinda el predio, para la Avenida Insurgentes deberá de respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Para la avenida Pablo González Garza deberá de respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

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

- Presenta Planos estructurales impresos y en formato digital realizada y signada por el [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 1663195, manifestando su responsabilidad como Asesor de seguridad estructural mediante dicha carta responsiva de fecha en el 24-veinticuatro días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitres, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Insurgentes. Numero 1618, Colonia San Jerónimo en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

9. Estudio de mecánica de suelos.

- Presenta Estudio Geotérmico y Estudio de Mecánica de Suelos de fecha 30-treinta días del mes de marzo del año 2023-dos mil veintitres, realizado por la Empresa "LJ" Expertos en Industria y Construcción S.A. de C.V. y signado por [REDACTED] 3 con número de cédula Profesional 11910509, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 09-



OFICIO. No. SDU/04307/2025
EXP. ADM: L-USDE-000101-24-02

nueve días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado la Avenida Insurgentes número 1618, Colonia San Jerónimo en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2

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

- Mediante oficio DPCE-SAP-AR-790-2023, de fecha 24-veinticuatro días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en Materia de Protección Civil para el uso de **Proyecto de Licencias Municipales de Construcción, Regularización y Ampliación, y Uso de Edificación (ampliación) para (servicio) de Bodega de Productos Inocuos, Oficinas administrativas y planta embotelladora, previamente autorizada** a ubicarse en Av. Insurgentes, 1618 entre Anillo Periférico y Pirandello, Col. San Jerónimo, Monterrey, N.L., expediente catastral [REDACTED] 2

11. Derogado

12. Estudio de impacto ambiental.

- Presenta oficio número SMA/DIRA/1283/2024, de fecha 26-veintiseis días del mes de julio del 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Aire y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León., mediante el cual autoriza de manera Condicionada en materia de Impacto ambiental EL PROYECTO, consistente en la regularización de la preparación de sitio, construcción y operación de algunas obras, además de la autorización para la preparación de sitio construcción, y operación de nuevas áreas al interior de un establecimiento dedicado al embotellamiento de bebidas, ubicado en la Avenida Insurgentes número 1618, Colonia Colinas de San Jerónimo, en el municipio de Monterrey, Nuevo León. En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

13. Estudio de impacto vial.

- Presenta Estudio de Movilidad de fecha a los 13-trece días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, realizado y signado por la [REDACTED] 3 con número de cédula Profesional 5880505, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 15-quinze días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés,, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado Avenida Insurgentes, Numero 1618, Colonia San Jerónimo en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

14. Estudio geotécnico de geología y Estudio de hidrología

- Presenta Estudio Geológico de fecha del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, realizado por la Empresa Consultores en Ingeniería Civil, S.C. y signado por [REDACTED] 3 con número de cédula Profesional 1663195 manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado la Avenida Insurgentes número 1618, Colonia San Jerónimo en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta Estudio **Hidrológico-Hidráulico** de fecha del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, realizado por la Empresa Consultores Profesionales en Ingeniería Civil y signado por [REDACTED] 3 con número de cédula Profesional 3395518, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 23-veintitres días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado la Avenida Insurgentes número 1618, Colonia San Jerónimo en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta Adendum al Estudio **Hidrológico-Hidráulico** de fecha del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, realizado por la Empresa Consultores Profesionales en Ingeniería Civil y signado por [REDACTED] 3 con número de cédula Profesional 3395518, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 09-nueve dias del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado la Avenida Insurgentes número 1618, Colonia San Jerónimo en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2

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

- Presenta copia simple de **CERTIFICADO DE SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL GENERAL**, de la Póliza Número **7** con fecha 27-veintisiete días del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro expedida por CHUBB SEGUROS MEXICO S.A. con una vigencia del día **30/MAYO/2024** hasta el día **30/NOVIEMBRE/2025**; en relación al proyecto solicitado para el predio ubicado en la Avenida Insurgentes número 1618, San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

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

- Presenta **Estudio de Análisis de Talud** de fecha del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la empresa CONSULTORES EN INGENIERIA CIVIL y signado por **3** con número de cédula Profesional 1663195, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado la Avenida Insurgentes número 1618, Colonia San Jerónimo en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastra **2**

Adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores, cualquiera que sea el tipo de construcción, se deben de cumplir con la presentación de los siguientes requisitos:

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

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

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

- Presenta 04-cuatro fotografías exteriores y 06-seis fotografías interiores del predio solicitado a color.

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

- Presenta copia simple de **recibo de pago** expedido por la Comisión Federal de Electricidad, respecto al periodo facturado del 19-diecinueve días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro al 17-diecisiete días del mes de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro como comprobante de domicilio para oír y recibir notificaciones, señalando para tal efecto en la **1**

IV. Antecedentes de autorización o licencias otorgadas, en copia simple, que pueden ser del acuerdo de factibilidad de uso de suelo del inmueble y del acuerdo de fijación de lineamientos generales de diseño arquitectónico, de la licencia de uso de suelo; y en caso de existir o poseer, copias simples de las autorizaciones, licencias de construcción expedidas respecto al inmueble objeto de la solicitud, tratándose de la licencia de construcción (que comprende los planos oficiales autorizados con firma de la autoridad y los sellos oficiales, el acuerdo o instructivo firmado, y la cartulina firmada por la autoridad), deberán de estar inscrita en la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado;

- Presenta copia simple de Planos (03-planos), con número de expediente administrativo 27-9/82 de fecha a los 14-catorce días del mes de abril del año 1982-mil novecientos ochenta y dos emitido por la Secretaría de Asentamientos Humanos y Planificación del Gobierno del Estado de Nuevo León, acuerdo de la Comisión de Planificación según consta en el acta 9/82 punto 27 de fecha 14-catorce días del mes de abril del año 1982-mil novecientos ochenta y dos, mediante el cual **APROBO NUEVA PLANTA EMBOTELLADORA (SERVICIOS AUXILIARES, PLANO REGULADOR Y FABRICACIÓN Y ALMACEN)**, en el predio identificado con el número de expediente catastra **2** ubicado en la Avenida Insurgentes número 1618, Colonia San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

- Presenta copia simple de Instructivo, con número de expediente administrativo **L-00431/03** de fecha a los 14-catorce días del mes de agosto del año 2003-dos mil tres, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se Autorizó **Licencias Municipales de Uso de Edificación (Ampliación) y de Construcción para BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS y el Cambio de proyecto (reubicación) de GASOLINERA** en el inmueble ubicado en **AVE. INSURGENTES, No. 1618 de la COLONIA SAN JERONIMO**



OFICIO. No. SDU/04307/2025
EXP. ADM: L-USDE-000101-24-02

en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, identificado con el Expediente Catastral número **2** con superficie de 67,347.78 metros cuadrados de superficie total, con construcción total de 21,264.80 metros cuadrados de los cuales 14,599.00 metros cuadrados es construcción autorizada previamente, 6,665.60 metros cuadrados son por Aprobar la ampliación de Uso de Edificación de Bodega de Productos Inocuos y en cuanto a la construcción por concepto de ampliación es por 3,243.35 metros cuadrados y por concepto de regularización es por 3,422.25 metros cuadrados, el cambio de la gasolinera (reubicación) son 200.00 metros cuadrados mismos que son por ampliar.

- Presenta copia simple de Instructivo y Plano, con número de expediente administrativo **L-000221-19** de fecha a los 09-nueve días del mes de septiembre del año 2020-dos mil veinte, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se Autorizó la **Demolición Parcial de un área de 512.00 metros cuadrados**; así como la **Licencia de ampliación de Construcción y el Uso de Edificación para Bodega de Productos Inocuos, oficinas administrativas y Planta de Embotelladora**, respecto del inmueble ubicado en la **Avenida Insurgentes, No. 1618, Colonia San Jerónimo**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **2** el cual cuenta con una superficie total de terreno de 67,347.78 metros cuadrados, un área de construcción previamente autorizado de 42,811.11 metros cuadrados; un área por demoler de 512.00 metros cuadrados y un área por construir de 444.000 metros cuadrados, para resultar un área total de construcción y uso de edificación para los giros solicitados de 42,813.11 metros cuadrados.

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

- Presenta ficha ambiental de fecha de recibido a los 17-dieciséis días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, ante la Dirección para la atención del Cambio Climático dependiente de la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, del predio ubicado en la Avenida Insurgentes, Numero 1618, Colonia San Jerónimo en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2**

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

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

VII. En todos los trámites, los requisitos antes relacionados se deberán de presentar en las especificaciones y medidas indicadas por la Secretaría, tanto en formato en documento físico o bien, en formato digital en el que se contenga la documentación e información antes requerida, en archivos en el formato señalado en el sistema o que facilite su lectura; y se tendrán por presentados siempre y cuando estos puedan ser legibles; y,

- Allega la documentación en formato físico y en formato digital en dispositivo CD.

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

- Acompaña copia simple de la Factibilidad de Comisión Federal de Electricidad con numero de oficio DIE-F-381/2023, de fecha 01-primero del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, para el predio ubicado en la Avenida Insurgentes, Numero 1618, Colonia San Jerónimo en el Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Acompaña oficio de constancia de no adeudo con numero de oficio SADM-COM-/SB/OB-0022/2024, de fecha 12-doce días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, para el predio ubicado en la Avenida Insurgentes, Numero 1618, Colonia San Jerónimo en el Municipio de Monterrey Nuevo León.
- Presenta copia simple de **Trasplante y Permiso de Derribo de Árboles** numero **PAR-000320-24** y con Oficio número **0638/24-DGDV-SEDUSO** en el cual se emitieron Lineamientos Ambientales de fecha 04-cuatro días del mes de junio del año 2024-dos mil veinticuatro en el cual se requirió la reposición de 265 -doscientos sesenta y cinco arboles al vivero municipal. (anexa factura D 15528 de fecha 31-treinta y un días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, correspondiente a 265-arboles nativo de 3" de diámetro de tronco al vivero municipal)

SS. y

MTY

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

- El solicitante establece en la solicitud, que se le notifique de forma personal.

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

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

- I. **TIPO 1:** Construcciones o reparaciones menores: Bardas no mayores de 3.00 metros de altura, remodelación de fachadas, excavaciones, movimientos de tierra y otros;
- II. **TIPO 2:** Autoconstrucción o construcción progresiva: La construcción mínima de hasta 40 metros cuadrados de construcción por etapa, sin que el total de licencias de construcción solicitadas bajo este esquema, exceda de 200 metros cuadrados de construcción;
- III. **TIPO 3a:** Vivienda unifamiliar: En terreno plano (de hasta 30% de pendiente), máximo 3 niveles, claros máximos de 6.00 metros y muros de contención de hasta 3.50 metros;
- IV. **TIPO 3b:** Vivienda unifamiliar: En terreno con pendiente superior al 30%. Bardas mayores a 3.00 metros de altura y muros de contención de hasta 3.50 metros;
- V. **TIPO 4a:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria de hasta 300 Mt2 de construcción;
- VI. **TIPO 4b:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 300 y hasta 1500 Mt2 de construcción; y,
- VII. **TIPO 4c:** Vivienda multifamiliar, comercio, servicios o industria mayores de 1500 Mt2 de construcción.

Ahora bien, toda vez que el presente caso trata de una **Regularización** de construcción de **8,927.39** metros cuadrados, se considera como construcción **TIPO 4c**.

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

Considerando que la **Regularización** de construcción es de 8,927.39 metros cuadrados, se clasifica como construcción **TIPO 4c**, por lo que le resultan aplicables los requisitos número 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 (obligatorios), requisito número 3 (no aplica), 10 (de acuerdo a cada proyecto específico, observando las disposiciones de la Ley, el Plan o Programa), así como lo señalado en los últimos párrafos, y lo adicionalmente a lo establecido en los párrafos anteriores del artículo 125 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León; siendo los siguientes:

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

- Presenta Solicitud de trámite firmada por el C. Claudio Chapa Martínez apoderado legal de la empresa **BEBIDAS MUNDIALES S. DE R.L. DE C.V.**; en su carácter de propietario del predio ubicado en la Avenida Insurgentes, Numero 1618, Colonia San Jerónimo en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2** a través de la cual solicita la **LICENCIA DE CONSTRUCCION (AMPLIACION Y REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (AMPLIACION Y REGULARIZACIÓN) PARA SERVICIO DE BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y PLANTA EMBOTELLADORA PREVIAMENTE AUTORIZADO** signado también por el Director Responsable de Obra, Arq **3** con número de cedula profesional 8690114 con fecha de escrito 30- treinta días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro; cumpliendo con lo establecido en el artículo 9 y 11 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

2. Acreditar la Licencia de Uso de Suelo o Edificación,

- Presenta copia simple de Planos (03-planos), con número de expediente administrativo **27-9/82** de fecha a los 14-catorce días del mes de abril del año 1982-mil novecientos ochenta y dos emitido por la Secretaria de Asentamientos Humanos y Planificación del Gobierno del Estado de Nuevo León, acuerdo de la Comisión de Planificación según consta en el acta 9/82 punto 27 de fecha 14-



OFICIO. No. SDU/04307/2025
EXP. ADM: L-USDE-000101-24-02

catorcedias del mes de abril del año 1982-mil novecientos ochenta y dos, mediante el cual **APROBO NUEVA PLANTA EMBOTELLADORA (SERVICIOS AUXILIARES, PLANO REGULADOR, FABRICACIÓN Y ALMACEN)**; en el predio identificado con el número de expediente catastral **2** ubicado en la Avenida Insurgentes número 1618, Colonia San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

- Presenta copia simple de Instructivo, con número de expediente administrativo **L-00431/03** de fecha a los 14-catorce días del mes de agosto del año 2003-dos mil tres, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se Autorizó **Licencias Municipales de Uso de Edificación (Ampliación) y de Construcción para BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS y el Cambio de proyecto (reubicación) de GASOLINERA** en el inmueble ubicado en **AVE. INSURGENTES, No. 1618 de la COLONIA SAN JERONIMO** en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, identificado con el Expediente Catastral número **2** con superficie de 67,347.78 metros cuadrados de superficie total, con construcción total de 21,264.80 metros cuadrados de los cuales 14,599.00 metros cuadrados es construcción autorizada previamente, 6,665.60 metros cuadrados son por Aprobar la ampliación de Uso de Edificación de Bodega de Productos Inocuos y en cuanto a la construcción por concepto de ampliación es por 3,243.35 metros cuadrados y por concepto de regularización es por 3,422.25 metros cuadrados, el cambio de la gasolinera (reubicación) son 200.00 metros cuadrados mismos que son por ampliar.

- Presenta copia simple de Instructivo y Plano, con número de expediente administrativo **L-000221-19** de fecha a los 09-nueve días del mes de septiembre del año 2020-dos mil veinte, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se Autorizó la **Demolición Parcial de un área de 512.00 metros cuadrados; así como la Licencia de ampliación de Construcción y el Uso de Edificación para Bodega de Productos Inocuos, oficinas administrativas y Planta de Embotelladora**, respecto del inmueble ubicado en la **Avenida Insurgentes, No. 1618, Colonia San Jerónimo**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral **2** el cual cuenta con una superficie total de terreno de 67,347.78 metros cuadrados, un área de construcción previamente autorizado de 42,811.11 metros cuadrados; un área por demoler de 512.00 metros cuadrados y un área por construir de 444.000 metros cuadrados, para resultar un área total de construcción y uso de edificación para los giros solicitados de 42,813.11 metros cuadrados.

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

- No aplica este requerimiento para este tipo de trámite.

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

- Presenta juego de Planos oficiales (1 de 5 al 5 de 5) con el contenido de los mismos (plantas arquitectónicas, elevaciones, cortes, planta de conjunto, cuadro de áreas general, ubicación del predio), firmada por el C. Claudio Chapa Martínez apoderado legal de la empresa **BEBIDAS MUNDIALES S. DE R.L. DE C.V.**; en su carácter de propietario del predio ubicado en la Avenida Insurgentes, Numero 1618, Colonia San Jerónimo en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2**

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

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 6,162 (seis mil ciento sesenta y dos) en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 3-tres días del mes de julio del año 2009-dos mil nueve, ante la fe del Licenciado Ricardo E. Vargas Güemes, Titular de la Notaria Publica número 35-treinta y cinco, con ejercicio en este Primer Distrito Registral en el Estado; se hace constar mediante esta escritura complementaria la formalización del siguiente acto jurídico; **LA TITULACION DE INMUEBLES**, que otorga el señor Doctor **ADRIAN WONG BOREN**, en su carácter de **DELEGADO** de las Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas de las Sociedades **"BEBIDAS ARCA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, como sociedad Fusionada (Extinguida) y de **"BEBIDAS MUNDIALES", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** como sociedad Fusionante (Subsistente); lo anterior como consecuencia de la Fusión por incorporación acordada entre las sociedad fusionada y fusionante. Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo **3**

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 142 (ciento cuarenta y dos) en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, a los 13-trece días del mes de mayo del año 1986-mil novecientos ochenta y seis, ante la fe del Licenciado Rodolfo Vela de León, Notario Público número 80-ochenta, con ejercicio en este Municipio; compareciendo a los señores Licenciados Ana María Barragán de Garza, Licenciado Don Alfonso Javier Barragán Treviño, Doctor Don Rodrigo F. Barragán Villareal, en representación de su hija la menor: Samira Barragán Juárez, Ingeniero Don Fernando Barragán Villareal, Arquitecto Don Eduardo J. Barragán Villareal en representación de su hija la menor: Magda Cristina Barragán Garza, Ingeniero Don Luis Lauro González Barragán, Licenciado Don

Eduardo A. Elizondo Barragán, Contador Público Don Miguel C. Barragán Villareal en representación de "**PROYECCION CORPORATIVA**", **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**; que ocurren a celebrar un **CONTRATO DE SOCIEDAD MERCANTIL** de la sociedad que se denominara "**PROVEEDORA OMICRON**", debiendo ser seguida esta denominación de las palabras **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** o de las siglas **S.A DE C.V.** Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, registrado bajo el

3

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 9,852 (nueve mil ochocientos cincuenta y dos) en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 13-trece días del mes de febrero del año 2002-dos mil dos, ante la fe del Licenciado Jesús Salazar Venegas, Notario Público, Titular de la Notaria Publica número 63-sesenta y tres con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; relativa a la **PROTOCOLIZACIÓN** de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de **PROVEEDORA OMICRON, S.A DE C.V.**; mediante el cual se hace la aprobación de la modificación de la denominación de la Sociedad que se denominara **ARCA CORPORATIVO**, y será seguida de las palabras **SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE** o de sus iniciales **S.A. DE C.V.**; inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio registrado bajo el

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 301 (trescientos uno) en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 08-ochos días del mes de septiembre del año 2003-dos mil tres, ante la fe del Licenciado Carlos Montañó Pedraza, Notario Público, Titular de la Notaria Publica número 130-ciento treinta con ejercicio en este Primer Distrito; relativa a la **PROTOCOLIZACIÓN** de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de **ARCA CORPORATIVO, S.A. DE C.V.** y de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de **ADMINISTRADORA ARCA ESTE, S.A. DE C.V.** y de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de **CORPORACIÓN ARCA OESTE, S.A. DE C.V.**, mediante el cual se acordaron su **FUSIÓN** de **ARCA CORPORATIVO S.A. DE C.V.**; como sociedad **FUSIONANTE** Y **ADMINISTRADORA ARCA ESTE, S.A. DE C.V.** Y **CORPORACIÓN ARCA OESTE, S.A. DE C.V.** como sociedades **FUSIONADAS**, inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio registrado bajo el

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 6,797 (seis mil setecientos noventa y siete) en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 27 veintisiete días del mes de febrero del año 2008-dos mil ocho, ante la fe del Licenciado Carlos Montañó Pedraza, Notario Público Titular de la Notaria Publica número 130-ciento treinta, con ejercicio en este Primer Distrito; relativa a la Asamblea General Extraordinaria y Ordinaria de Accionistas de **ARCA CORPORATIVO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, mediante el cual se hace el **CAMBIO** de la denominación de la sociedad por la de **BEBIDAS MUNDIALES, S.A DE C.V.**; inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio registrado bajo el número de folio mercantil

- Presenta copia simple de Escritura Pública Número 16,160 (dieciséis mil ciento sesenta) en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a los 18 -dieciocho días del mes de septiembre del año 2012-dos mil doce, ante la fe del Licenciado Ricardo E. Vargas Güemes, Titular de la Notaria Publica número 35-treinta y cinco, con ejercicio en este Primer Distrito Registral del Estado; relativa a la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de **BEBIDAS MUNDIALES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, mediante el cual entre otros puntos se acordó el **CAMBIO DE REGIMEN JURÍDICO** de la sociedad para quedar en lo sucesivo como **BEBIDAS MUNDIALES, SOCIEDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**. inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio registrado bajo el número de folio mercantil

- Presenta copia de Escritura Publica Numero 187 (ciento ochenta y siete) en la Ciudad de Monterrey, Capital del Estado de Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, a 30- días del mes de agosto del año 2022- dos mil veintidós, ante la fe del Licenciado Bernardo Gutiérrez Guerra, Notario Público Titular número 144-ciento cuarenta y cuatro, con autorización para ejercer en el Primer Distrito Registral del Estado; compareciendo a la señorita Licenciada **Gloria Patricia Rodríguez Pintor** en su carácter de **Delegado** de "**BEBIDAS MUNDIALES**", **SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, mediante el cual **PROTOCOLIZAR INTEGRAMENTE** el acta de **ASAMBLEA DE SOCIOS** de la citada sociedad, donde otorgan a favor de **CLAUDIO CHAPA MARTINEZ** poderes para **PLEITOS Y COBRANZAS, Y ACTOS DE ADMINISTRACION**.

- Presenta carta poder simple en formato de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, de fecha 13-trece días del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, fungiendo como otorgante a C. Claudio Chapa Martínez apoderado legal de la empresa **BEBIDAS MUNDIALES S. DE R.L. DE C.V.**; en su carácter de propietario, y como apoderado a C. Daniela Patricia Reyes Aguirre y/o Paloma Juliana Salas Maldonado para que realice los trámites la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, respecto al predio Ubicado en la Avenida Insurgentes, Numero 1618, Colonia San Jerónimo en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente



catastral [REDACTED] Y en la cual presenta dos testigos siendo los [REDACTED]

- Presenta copia simple de pasaporte mexicano a nombre del C. Claudio Chapa Martínez expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores referida con el número de identificación [REDACTED] (apoderado legal de la empresa BEBIDAS MUNDIALES S. DE R.L. DE C.V.).
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre de la C. Daniela Patricia Reyes Aguirre expedida por el Instituto Nacional Electoral referida con el número de [REDACTED] (Gestora).
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre de la C. Paloma Juliana Salas Maldonado expedida por el Instituto Nacional Electoral referida con el número de [REDACTED] (Gestora).
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre de la [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral referida con el número de [REDACTED] (Testigo).
- Presenta copia simple de credencial para votar a nombre del [REDACTED] expedida por el Instituto Nacional Electoral referida con el número de [REDACTED] (Testigo)

6. Comprobante del pago del impuesto predial actualizado;

- Presenta copia simple de Recibo Oficial con Folio: 316A - 1477 con fecha de pago a 23-veintitres días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Tesorería Municipal del Municipio de Monterrey Nuevo León, por concepto de Impuesto Predial correspondiente a los 6-seis bimestres del año 2024-dos mil veinticuatro, respecto al predio ubicado en la Avenida Insurgentes número 1618, Colonia San Jerónimo, identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]

7. Alineamiento Vial.

- Presenta Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo PT-ALVI-000443/23 de fecha a los 19-diecinueve días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible respecto al predio ubicado en la Avenida Insurgentes, Numero 1618, Colonia San Jerónimo en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] en la cual señala que en los estudios de Vialidad No se prevé la modificación al tramo de la vía con la que colinda el predio, para la Avenida Insurgentes deberá de respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras. Para la avenida Pablo González Garza deberá de respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.

8. Dictamen del proyecto por la dependencia competente en materia de Protección Civil; particularmente se considera al Patronato de Bomberos de Nuevo León, A.C., como la institución competente para la realización de estudios y análisis de riesgo en la medida de prevención contra incendios;

- Mediante oficio DPCE-SAP-AR-790-2023, de fecha 24-veinticuatro días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en Materia de Protección Civil para el uso de Proyecto de Licencias Municipales de Construcción, Regularización y Ampliación, y Uso de Edificación (ampliación) para (servicio) de Bodega de Productos Inocuos, Oficinas administrativas y planta embotelladora, previamente autorizada a ubicarse en Av. Insurgentes, 1618 entre Anillo Periférico y Pirandello, Col. San Jerónimo, Monterrey, N.L., expediente catastral [REDACTED]

9. Estudio de impacto vial.

- Presenta Estudio de Movilidad de fecha a los 15-quince días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, realizado y signado por el [REDACTED] con número de cédula Profesional 5880505, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 15-quince días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado Avenida Insurgentes, Numero 1618, Colonia San Jerónimo en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED]

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

- Presenta Estudio de **Revisión Estructural** de fecha a los 24-veinticuatro días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, realizado y signado por el [REDACTED] con número de cédula Profesional 1663195, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 24-veinticuatro días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado Avenida Insurgentes, Numero 1618, Colonia San Jerónimo en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED].

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

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

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numerales 4, (3, 6, 8, 9, 12 y 14),5 respectivamente, del presente Resolutivo.

III. Acompañar la autorización del proyecto arquitectónico o licencia de uso de suelo, para construcciones con giro diferente al habitacional unifamiliar en fraccionamiento autorizado;

- Presenta copia simple de Planos (03-planos), con número de expediente administrativo 27-9/82 de fecha a los 14-catorce días del mes de abril del año 1982-mil novecientos ochenta y dos emitido por la Secretaria de Asentamientos Humanos y Planificación del Gobierno del Estado de Nuevo León, acuerdo de la Comisión de Planificación según consta en el acta 9/82 punto 27 de fecha 14-catorcedías del mes de abril del año 1982-mil novecientos ochenta y dos, mediante el cual **APROBO NUEVA PLANTA EMBOTELLADORA (SERVICIOS AUXILIARES, PLANO REGULADOR Y FABRICACIÓN Y ALMACEN)**, en el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 ubicado en la Avenida Insurgentes número 1618, Colonia San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

- Presenta copia simple de Instructivo, con número de expediente administrativo **L-00431/03** de fecha a los 14-catorce días del mes de agosto del año 2003-dos mil tres, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se Autorizó **Licencias Municipales de Uso de Edificación (Ampliación) y de Construcción para BÓDEGA DE PRODUCTOS INOCUOS y el Cambio de proyecto (reubicación) de GASOLINERA** en el inmueble ubicado en **AVE. INSURGENTES, No. 1618 de la COLONIA SAN JERONIMO** en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, identificado con el Expediente Catastral número [REDACTED] 2 con superficie de 67,347.78 metros cuadrados de superficie total, con construcción total de 21,264.80 metros cuadrados de los cuales 14,599.00 metros cuadrados es construcción autorizada previamente, 6,665.60 metros cuadrados son por Aprobar la ampliación de Uso de Edificación de Bodega de Productos Inocuos y en cuanto a la construcción por concepto de ampliación es por 3,243.35 metros cuadrados y por concepto de regularización es por 3,422.25 metros cuadrados, el cambio de la gasolinera (reubicación) son 200.00 metros cuadrados mismos que son por ampliar.

- Presenta copia simple de Instructivo y Plano, con número de expediente administrativo **L-000221-19** de fecha a los 09-nueve días del mes de septiembre del año 2020-dos mil veinte, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se Autorizó la **Demolición Parcial de un área de 512.00 metros cuadrados; así como la Licencia de ampliación de Construcción y el Uso de Edificación para Bodega de Productos Inocuos, oficinas administrativas y Planta de Embotelladora**, respecto del inmueble ubicado en la **Avenida Insurgentes, No. 1618, Colonia San Jerónimo**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 el cual cuenta con una superficie total de terreno de 67,347.78 metros cuadrados, un área de construcción previamente autorizado de 42,811.11 metros cuadrados; un área por demoler de 512.00 metros cuadrados y un área por construir de 444.000 metros cuadrados, para resultar un área total de construcción y uso de edificación para los giros solicitados de 42,813.11 metros cuadrados.

V. Pago de derechos correspondientes;



OFICIO. No. SDU/04307/2025
EXP. ADM: L-USDE-000101-24-02

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

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

- I. Solicitud Oficial, con firma del propietario, poseedor y/o del representante legal, expresando el domicilio para oír y recibir notificaciones preferentemente en el Municipio de Monterrey o de su área Metropolitana, el número de teléfono, el correo electrónico, el nombre de la persona autorizada para oír y recibir notificaciones, la ubicación del lote, predio o unidad de propiedad privativa del que le interesa se le expida la Licencia de Uso de Edificación, su número de expediente catastral, su superficie, el uso o los usos de suelo, o el o los destinos del suelo, aprovechamiento, funciones o giros en particular que pretende, conforme al Programa o Plan de desarrollo urbano vigente y aplicable, así como la demás información que se indique en el formato de solicitud, firmada por el Director Responsable de la Obra o por el Asesor en Diseño Arquitectónico;**
- II. Título que acredite la Propiedad del Predio, inscrito ante la dependencia correspondiente;**
- III. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;**
- IV. Estar al corriente con el pago del impuesto predial o cualquier otra contribución municipal;**
- VI. Planos del Proyecto Arquitectónico;**

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **A)** numeral 1, 4, 4.5, 3 del presente Resolutivo.

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

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, **A)** numeral 3 del presente Resolutivo.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la Licencia de Construcción (ampliación).

VII. Derogado.

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

- Presenta 04-cuatro fotografías exteriores y 06-seis fotografías interiores del predio solicitado a color.

IX. Alineamiento Vial;

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

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

- Presenta Estudio de **Revisión Estructural** de fecha a los 24-veinticuatro días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, realizado y signado por el **3** con número de cédula Profesional 1663195, manifestando su responsabilidad mediante dicha carta responsiva de fecha 24-veinticuatro días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado Avenida Insurgentes, Numero 1618, Colonia San Jerónimo en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral **2**

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

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

XII. En caso de que el inmueble este catalogado como de valor histórico o artístico, o que se ubique en una zona de valor cultural, de las señaladas por el Plan y este Reglamento, se deberá presentar visto bueno de la dependencia u organismo competente;

[Firma]

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

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

- De acuerdo a la Matriz de Compatibilidad el giro es Condicionado más sin embargo de acuerdo al Artículo 19 se encuentran en un CMI-Corredor de Mediano Impacto por lo cual no se le aplica la predominancia por lo que no es requerida la microzonificación.

XIV. Solicitar ficha ambiental para calificación del uso.

- Presenta ficha ambiental de fecha de recibido a los 17-dieciséis días del mes de agosto del año 2023-dos mil veintitrés, ante la Dirección para la atención del Cambio Climático dependiente de la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, del predio ubicado en la Avenida Insurgentes, Numero 1618, Colonia San Jerónimo en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

XV. Realizar el pago de los derechos correspondientes.

- Presenta copia simple de recibo de pago por concepto de inicio de trámite de Licencia de uso de Edificación, por la cantidad de \$ 4,559.94, con número de recibo folio 3170000033807 de fecha 15-quince días del mes de mayo de 2024-dos mil veinticuatro, expedido por la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Monterrey, donde se le asignó el expediente L-USDE-000101-24-02 al expediente catastral [REDACTED] 2

XVI. Realizar el pago de los derechos correspondientes;

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

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

- Estos requisitos se cumplen con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A), numeral adicional III, del presente Resolutivo.

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

- Presenta copia simple de Planos (03-planos), con número de expediente administrativo 27-9/82 de fecha a los 14-catorce días del mes de abril del año 1982-mil novecientos ochenta y dos emitido por la Secretaría de Asentamientos Humanos y Planificación del Gobierno del Estado de Nuevo León, acuerdo de la Comisión de Planificación según consta en el acta 9/82 punto 27 de fecha 14-catorce días del mes de abril del año 1982-mil novecientos ochenta y dos, mediante el cual **APROBO NUEVA PLANTA EMBOTELLADORA (SERVICIOS AUXILIARES, PLANO REGULADOR Y FABRICACIÓN Y ALMACEN)**; en el predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 ubicado en la Avenida Insurgentes número 1618, Colonia San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

- Presenta copia simple de Instructivo, con número de expediente administrativo L-00431/03 de fecha a los 14-catorce días del mes de agosto del año 2003-dos mil tres, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se Autorizó **Licencias Municipales de Uso de Edificación (Ampliación) y de Construcción para BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS y el Cambio de proyecto (reubicación) de GASOLINERA** en el inmueble ubicado en **AVE. INSURGENTES, No. 1618 de la COLONIA SAN JERONIMO** en la Jurisdicción del Municipio de Monterrey, identificado con el Expediente Catastral número [REDACTED] 2 con superficie de 67,347.78



OFICIO. No. SDU/04307/2025
EXP. ADM: L-USDE-000101-24-02

metros cuadrados de superficie total, con una construcción total de 21,264.80 metros cuadrados de los cuales 14,599.00 metros cuadrados es construcción autorizada previamente, 6,665.60 metros cuadrados son por Aprobar la ampliación de Uso de Edificación de Bodega de Productos Inocuos y en cuanto a la construcción por concepto de ampliación es por 3,243.35 metros cuadrados y por concepto de regularización es por 3,422.25 metros cuadrados, el cambio de la gasolinera (reubicación) son 200.00 metros cuadrados mismos que son por ampliar.

- Presenta copia simple de Instructivo y Plano, con número de expediente administrativo L-000221-19 de fecha a los 09-nueve días del mes de septiembre del año 2020-dos mil veinte, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se Autorizó la **Demolición Parcial de un área de 512.00 metros cuadrados; así como la Licencia de ampliación de Construcción y el Uso de Edificación para Bodega de Productos Inocuos, oficinas administrativas y Planta de Embotelladora**, respecto del inmueble ubicado en la **Avenida Insurgentes, No. 1618, Colonia San Jerónimo**, en esta Ciudad, e identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] 2 el cual cuenta con una superficie total de terreno de 67,347.78 metros cuadrados, un área de construcción previamente autorizada de 42,811.11 metros cuadrados; un área por demoler de 512.00 metros cuadrados y un área por construir de 444.000 metros cuadrados, para resultar un área total de construcción y uso de edificación para los giros solicitados de 42,813.11 metros cuadrados.

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

- Presenta carta Responsiva de fecha 30- treinta días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro como **Director Responsable de Obra**, la [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 8690114, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Insurgentes, Numero 1618, Colonia San Jerónimo en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta carta Responsiva de fecha 24-veinticuatro días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés como **Asesor en Seguridad Estructural y Responsable de Calculo y Planos Estructurales**, el [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 1663195, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Insurgentes, Numero 1618, Colonia San Jerónimo en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta carta Responsiva de fecha 24-veinticuatro días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés como **Responsable del Estudio de Revisión Estructural**, el [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 1663195, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Insurgentes, Numero 1618, Colonia San Jerónimo en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta carta Responsiva de fecha 09-nueve días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés como **Responsable del Estudio de Mecánica de Suelos**, el [REDACTED] 3 con número de cedula profesional 11910509, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Insurgentes, Numero 1618, Colonia San Jerónimo en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta carta Responsiva de fecha del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés como **Responsable del Estudio Geológico** el [REDACTED] 3 con número de cedula Profesional 1663195 en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Insurgentes, Numero 1618, Colonia San Jerónimo en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta carta Responsiva de fecha del mes de septiembre del año 2024-dos mil veinticuatro como **Responsable del Estudio de Análisis de Estabilidad de Taludes** el [REDACTED] 3 con número de cedula Profesional 1663195 en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Insurgentes, Numero 1618, Colonia San Jerónimo en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta carta Responsiva de fecha a los 23-veintitrés días del mes de noviembre del 2023-dos mil veintitrés como **Responsable del Estudio de Análisis Hidrológico-Hidráulico**, el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con cédula profesional número 3395518, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Insurgentes número 1618, Colonia San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2
- Presenta carta Responsiva de fecha a los 09-nueve días del mes de septiembre del 2024-dos mil veinticuatro como **Responsable del Adendum del Estudio de Análisis Hidrológico-Hidráulico**, el Ingeniero Civil [REDACTED] 3 con cédula profesional

número 3395518, en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Insurgentes número 1618, Colonia San Jerónimo, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral [REDACTED] 2

- Presenta carta Responsiva de fecha 15-quince días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés como **Responsable del Estudio de Movilidad** la Ing. [REDACTED] 3 con número de cédula Profesional 5880505 en relación al proyecto solicitado, para el predio ubicado en la Avenida Insurgentes, Numero 1618, Colonia San Jerónimo en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2

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

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

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

- El solicitante establece en la solicitud, que se le notifique de forma personal.

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

- I. Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- II. Acreditar el interés que le asiste, y en su caso de representación contar con poder suficiente para tal efecto;
- IV. Indicar el uso del suelo con el que cuenta el predio, o bien, el que se pretende;
- V. Indicar la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, o bien, únicamente la distribución de áreas, tratándose de edificaciones ya construidas; y
- VII. El cumplimiento en el pago de los derechos correspondientes.

Estos requisitos se cumplen o subsanan con los documentos descritos o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numerales 4, 4, 1, 3, y adicional fracción I, del presente Resolutivo.

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

- En cuanto al plano de localización del predio, este se encuentra incluido dentro del juego de Planos oficiales del proyecto, de acuerdo a lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, A) numeral 3 del presente Resolutivo.
- En cuanto al plano de construcción autorizada, este requisito se subsana toda vez que, en el presente trámite, solicita la autorización de la Licencia de Construcción (ampliación).

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

- Este requisito se cumple con el documento descrito o lo indicado en el apartado Cumplimiento de Requisitos, inciso A), numeral 13, del presente Resolutivo.

F. DICTAMENES INTERNOS.

- Mediante Oficio No. **GDV-162/2024** dentro del dictamen **LINEAMIENTO TECNICO AMBIENTAL - 87/24**, de fecha a 10-diez días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, la Dirección General para un Desarrollo Verde emite **Lineamientos en Materia Ambiental**, correspondientes al expediente administrativo **L-USDE-000101-24-02**, ubicado en la calle Avenida Insurgentes número 1618, Colonia San Jerónimo, identificado con expediente catastral [REDACTED] 2, mismos que más adelante se transcriben.



OFICIO. No. SDU/04307/2025
EXP. ADM: L-USDE-000101-24-02

- Mediante Planos y Oficio No. **GEM/191/2024** de fecha a los 11-once días del mes de diciembre del año 2024- dos mil veinticuatro, la **Dirección General de Movilidad y Espacio Público OTORGA VISTO BUENO CONDICIONADO** mediante, en el cual informa se llevó a cabo la revisión de la propuesta de movilidad cumpliendo con las normas que marca esta Dirección.
- Mediante oficio número **DPT/V/194/2024** de fecha a los 24-veinticuatro días del mes de julio del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **Opinión Técnica respecto a la materia de VIALIDAD** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante en lo referente a los planos, se considera **FACTIBLE**.
- Mediante oficio número **DPT/E/043/MAYO/2024** de fecha a los 23-veintitres días del mes de agosto del año 2024- dos mil veinticuatro, la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, emitió **OPINIÓN TECNICA ESTRUCTURAL**, por medio del cual, atento a los estudios y demás documentos aportados por el interesado, descritos en el presente dictamen, verifica el cumplimiento de las normas y disposiciones generales y reglamentos municipales, concluyendo que el proyecto presentado **CUMPLE** y deberá garantizar la seguridad, operacionalidad y buen funcionamiento de la estructura, así como su entorno urbano inmediato, así mismo se informa a los interesados sobre la responsabilidad directa y solidaria que señalan los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, por tanto, el proceso constructivo deberá apegarse al proyecto presentado, con el fin de prevenir cualquier tipo de riesgo; mismos que más adelante se transcriben.
- Mediante oficio número **DPT/G074/2024** de fecha a los 19-diecinueve días del mes de septiembre del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **FACTIBLE la Opinión Técnico Geológica-Geotécnica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y conforme al Estudio presentado, el cual dicta las características constructivas contempladas.
- Mediante oficio número **DPT/H076/2024** de fecha a los 20-veinte días del mes de septiembre del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, se emitió **FACTIBLE la Opinión Técnico Hidrológica-Hidráulica** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y conforme al Estudio Hidrológico presentado, el cual dicta las características constructivas de las obras pluviales contempladas.

G. DICTAMENES EXTERNOS

- Mediante oficio **DPCE-SAP-AR-790-2023**, de fecha 24-veinticuatro días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en Materia de Protección Civil para el uso de **Proyecto de Licencias Municipales de Construcción, Regularización y Ampliación, y Uso de Edificación (ampliación) para (servicio) de Bodega de Productos Inocuos, Oficinas administrativas y planta embotelladora, previamente autorizada** a ubicarse en Av. Insurgentes, 1618 entre Anillo Periférico y Pirandello, Col. San Jerónimo, Monterrey, N.L., expediente catastral [REDACTED] ² Región 22, Manzana 102, Lote 022, y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- Presenta oficio número **SMA/DIRA/1283/2024**, de fecha 26-veintiseis días del mes de julio del 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Aire y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León., **mediante el cual autoriza de manera Condicionada en materia de Impacto ambiental EL PROYECTO**, consistente en la regularización de la preparación de sitio, construcción y operación de algunas obras, además de la autorización para la preparación de sitio construcción, y operación de nuevas áreas al interior de un establecimiento dedicado al embotellamiento de bebidas, ubicado en la Avenida Insurgentes número 1618, Colonia Colinas

de San Jerónimo, en el municipio de Monterrey, Nuevo León. En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.

- Presenta oficio número **DIE-F-381/2023**, de fecha a 1-un día del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), mediante el cual informa que es Factible proporcionar el Servicio de Energía Eléctrica, para un predio ubicado en la Avenida Insurgentes número 1618, en el Municipio de Monterrey Nuevo León.
- Acompaña oficio de constancia de no adeudo con numero de oficio **SADM-COM-/SB/OB-0022/2024**, de fecha 12-doce días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, para el predio ubicado en la Avenida Insurgentes, Numero 1618, Colonia San Jerónimo en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

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

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a los dispuesto por los artículos 115 fracción V, inciso d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 136 fracción I, 235 fracción I, 236 fracción I, 237 fracciones I al XIV, 308 fracciones I a IV y X, 310 fracciones I a III, 311 fracciones I a III, 312, 313, 314, 315 fracciones I a V, 316 fracciones I a V, 318, 319, 323, 325, 326, 327, 392, 402 de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I, punto 2, inciso b), 12 fracción II, 14 fracción II, punto 2.1, 15 fracción I, 28, 29, 36, 39, 43, 45, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 160BIS, 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción IV, 4 fracción II y IV, 5, 8, 9, 10, 11, 12, fracciones I al VI, 13 fracciones I, II y IX, 14 fracciones I, II, y VIII, 15 fracciones I al IV, 16 fracciones I al III, 17, 18 fracción I, 22, 25, 30, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracciones I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 94, 95, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 y 152, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey; Artículos 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones V y L, 101 fracciones IV y XII, 104 fracciones I, II, III, XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; y de conformidad con el oficio PM-N-071/2025 de fecha 09-nueve de mayo del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

SEGUNDO. ANÁLISIS TÉCNICO. Por lo anterior, y a fin de determinar el uso de suelo del inmueble con expediente catastral **2** le resulta aplicable el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de agosto de 2014.

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 B y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERONIMO** dando frente a la Avenida Insurgentes en una Zona Clasificada como **CMÍ-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**. Ahora bien, es importante señalar que tomando en cuenta que el predio en cuestión cuenta con la Autorización de **DEMOLICIÓN PARCIAL, LICENCIA DE AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIÓN Y USO DE EDIFICACIÓN PARA BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y PLANTA EMBOTELLADORA**, emitida en fecha **09-nueve días del mes de septiembre del año 2020-dos mil veinte** dentro del Expediente administrativo número **L-000221-19**, por lo que le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descrita, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin



OFICIO. No. SDU/04307/2025
EXP. ADM: L-USDE-000101-24-02

perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar factible entrar al estudio de la misma.

TERCERO. INSPECCIÓN OCULAR. De acuerdo al acta de verificación realizada por el Arquitecto Aarón I. Herrera Cabral personal adscrito a esta secretaría en fecha 27-veintisiete días del mes de mayo del año 2024-dos mil veinticuatro el suscrito, hace constar que se le da uso de una planta embotelladora y oficinas administrativas. La construcción que presenta el inmueble está en su totalidad a excepción de unas áreas por construir y trabajos de adecuación que se pretenden elaborar que aún no se inician. Cotejando con los planos arquitectónicos presentados se observó que parte de las áreas por regularizar a excepción con el área de los m2 por construir que no corresponde, se establecen 4,860.15 m2 de los cuales es menor cantidad a lo visto en el sitio. Y el área del túnel se encuentra referenciado a lo presentado en los cortes plano 4 de 5, el túnel se ubica entre los ejes (B'H' y H) según plano 1 de 5. Verificando con la planta arquitectónica presentada se observa que cuenta en su mayoría con el espacio habilitado y delimitado para cajones de estacionamiento en el predio. Se anexa la microzonificación de uso de suelo de los lotes colindantes, se anexan fotografías del interior y exterior del inmueble y de su entorno.

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

CUARTO. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

Datos de Construcción

M2 Autorizados: 36,945.99 m2
M2 por Regularizar: 8,927.39 m2
M2 por Ampliar: 4,099.15 m2
M2 de Construcción total: 49,972.53 m2

Datos de Uso de Edificación

M2 Autorizados: 36,945.99 m2
M2 por Regularizar: 8,927.39 m2
M2 por Ampliar: 4,099.15 m2
M2 de Edificación total: 49,972.53 m2
M2 Estacionamiento Techado: 0.00 m2
Número de cajones de estacionamiento: 221- cajones

QUINTO. CUADRO DE ÁREAS.

CUADRO DE AREAS					DESGLOSE DE AREAS
NIVELES	M2 AUTORIZADOS EXISTENTES	M2 POR REGULARIZAR	M2 POR AMPLIAR	M2 TOTALES	
PLANTA BAJA	36,945.99	948.89	4,099.15	41,994.03	BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y PLANTA EMBOTELLADORA, CON CAPACIDAD PARA 221- CAJONES DE ESTACIONAMIENTO
MEZZANINE	0.00	7,664.82	0.00	7,664.82	
2 NIVEL	0.00	313.68	0.00	313.68	
TOTAL	36,945.99	8,927.39	4,099.15	49,972.53	

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

Superficie a Dictaminar:		67,347.78 metros cuadrados			
Lineamientos	NORMA		PROYECTO		OPINIÓN
	COEF	M2	COEF	M2	
C. O. S. (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	0.70	47,143.45	0.62	41,994.03	SI cumple
C. U. S. (Coeficiente de Utilización del Suelo)	10.0 V	673,477.80	0.74	49,972.53	SI cumple
ÁREA LIBRE	0.30	20,204.33	0.38	25,353.75	SI cumple
C. A. V. (Coeficiente de Área Verde)	0.05	3,367.38	0.05	4,004.86	SI cumple

SEPTIMO. ANÁLISIS DE ESTACIONAMIENTO.

ESTACIONAMIENTO (GIRO)	1 CAJÓN POR CADA		PROYECTO		SOLUCIONA CON:	OPINIÓN
	CANTIDAD	UNIDAD	M2	REQUIERE		
De acuerdo a los antecedentes presentados bajo n° exp. L-221/19 requiere 194-cajones					221-CAJONES	SI CUMPLE
ALMACEN DE P/INOCUOS	1-CAJÓN	200.00 M2	103.53/ 200.00	1-cajón		
INDUSTRIA	1-CAJÓN	200.00 M2	1,586.66/ 200	8-cajones		
OFICINA	1-CAJÓN	30.00 M2	313.68/3 0	10-cajones		
TOTAL				213- CAJONES		

OCTAVO. ALINEAMIENTO VIAL.

- Presenta copia simple del Alineamiento Vial, con número de expediente administrativo **PT-ALVI-000443-23** en fecha 19-diecinueve días del mes de julio del año 2023-dos mil veintitrés, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible respecto al predio ubicado en la Av. Insurgentes número 1618, en el Municipio de Monterrey Nuevo León, con expediente catastral **2** en el cual se indica que en los estudios de vialidad **NO** se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, para la Avenida Insurgentes deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras, para la Avenida Pablo Gonzalez Garza deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras

NOVENO. OPINIONES TÉCNICAS:

Que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria E05 B y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la **DELEGACIÓN PONIENTE, DISTRITO URBANO SAN JERONIMO** dando frente a la Avenida Insurgentes en una Zona Clasificada como **CMI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**. Ahora bien, es importante señalar que tomando en cuenta que el predio en cuestión cuenta con la **Autorización de DEMOLICIÓN PARCIAL, LICENCIA DE AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIÓN Y USO DE EDIFICACIÓN PARA BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y PLANTA EMBOTELLADORA**, emitida en fecha 09-nueve días del mes de septiembre del año 2020-dos mil veinte dentro del Expediente administrativo número **L-000221-19**, por lo que le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descrita, y en esas circunstancias, de acuerdo a lo dispuesto por el Quinto Transitorio del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala: "QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan



OFICIO. No. SDU/04307/2025
EXP. ADM: L-USDE-000101-24-02

obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación", así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su artículo Tercero Transitorio, que establece: "ARTICULO TERCERO: Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento", por lo que en esos términos se resolverá la presente solicitud, por resultar **FACTIBLE**, cumpliendo con los lineamientos urbanísticos aplicables, que serán precisados en el presente Resolutivo.

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

ACUERDA

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos y bajo las condiciones que se indican en la presente resolución, se **AUTORIZA la LICENCIA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACION Y REGULARIZACION) Y USO DE EDIFICACION (AMPLIACION Y REGULARIZACION) PARA SERVICIO DE BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y PLANTA EMBOTELLADORA PREVIAMENTE AUTORIZADO**, respecto del inmueble ubicado en: Avenida Insurgentes, No. 1618, Colonia San Jerónimo, en Monterrey Nuevo León, e identificado con el expediente catastral No. **2** en Monterrey Nuevo León, conformado de una superficie total de 67,347.78 metros cuadrados, contando a su vez con 36,945.99 metros cuadrados de construcción autorizados, 8,927.39 metros cuadrados de construcción por regularizar, y 4,099.15 metros cuadrados de construcción por Ampliar, generando una construcción total de 49,972.53 metros cuadrados.

SEGUNDO. De acuerdo a lo anteriormente mencionado, se considera técnicamente Factible lo solicitado, debiendo además cumplir con los siguientes lineamientos y Obligaciones:

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

1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la **documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 5 al 5 de 5)**, la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
3. Una copia de los planos aprobados de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) Y USO DE EDIFICACIÓN (REGULARIZACIÓN Y AMPLIACIÓN) EN BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y PLANTA EMBOTELLADORA PREVIAMENTE AUTORIZADA** deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
4. Los planos correspondientes firmados y sellados del proyecto ejecutivo arquitectónico o licencia de construcción, deberán ser inscritos en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, artículo 319 fracción I de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
5. De conformidad con lo establecido en el Artículo 319, fracción II Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. El proyecto ejecutivo arquitectónico o la licencia de construcción tendrá una **vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo**;
6. Deberá Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas a la zona de estacionamiento, altura de las edificaciones, etc.)
7. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
8. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 319 fracción IV de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León., y Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N. L. vigente al ingreso de la solicitud señalando este último lo siguiente " el propietario o el director técnico de la Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir la verdad que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado....." De lo anterior, se deduce que, al término de los trabajos de construcción,

se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible) la terminación de la obra (Obra Terminada).

9. Deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

10. Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercebir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

11. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.

12. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.

13. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas etc.

14. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Deberá Respetar el **proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en el plano (1 de 5 al 5 de 5)** autorizados al efecto (Distribución, dimensiones de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, altura de las edificaciones, etc.).

2. No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.

3. Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **BODEGA DE PRODUCTOS INOCUOS, OFICINAS ADMINISTRATIVAS Y PLANTA EMBOTELLADORA PREVIAMENTE AUTORIZADA.**

4. Deberá respetar y mantener en funcionamiento los **213- cajones de estacionamiento que requiere como mínimo y el proyecto presenta 221-cajones**, con dimensiones de 2.70 x 5.00 metros para cajón estándar; 2.50 x 4.50 metros para cajón compacto y 3.80 x 5.00 metros el caso de cajones para personas con capacidades diferentes, tal y como lo indica en los planos del proyecto presentados.

5. Deberá mantener habilitados y en buenas condiciones como mínimo 4,004.86 metros cuadrados de área de Jardín que requiere el proyecto.

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



OFICIO. No. SDU/04307/2025
EXP. ADM: L-USDE-000101-24-02

7. Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
8. Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
9. Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal y/ o Municipal, así como la Auditoría Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
10. Queda totalmente prohibido estacionarse o realizar cualquier tipo de maniobra que impacte negativamente en la vía pública.
11. El proyecto debe manejar una zona de carga y descarga de suministros dentro del predio y que su ubicación no afecte la funcionalidad de los cajones de estacionamiento, así como de los accesos vehiculares.
12. Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
13. Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
14. Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
15. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
16. Deberá instalar contenedores con tapas y con bolsas de plástico para el almacenamiento temporal de los residuos, los cuales no deberán permitir escurrimientos, éstos se colocarán dentro del establecimiento sin vista a la vía pública y deberán mantenerse permanentemente limpios.
17. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de incendios
18. Es obligación de los propietarios el construir y conservar las edificaciones e instalaciones con seguridad para sus ocupantes o vecinos en relación a incendios o materiales peligrosos de acuerdo a las reglas o normas establecidas por las autoridades competentes.
19. Los propietarios u ocupantes de bienes, deberán de contar con planes de emergencia de protección contra incendios y materiales peligrosos en todas aquellas edificaciones que tengan afluencias de personas o que presten servicios al público.
20. Deberán contar con señalización y alumbrado de salidas de emergencias.
21. Deberán contar con una construcción resistente al fuego, con divisiones que retarden el esparcimiento del humo y el fuego incluye sellar aperturas verticales en cada piso.
22. Deberá contar con la autorización de los anuncios del establecimiento, por lo que se previene de tramitar la licencia para conocer el tipo de anuncio y lineamientos permitidos antes de cualquier movimiento.
23. Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
24. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
25. Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos y azoteas de establecimientos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de iluminación necesaria requerida en cada caso.

c) En cuanto a Ecología deberá respetar lo señalado en el oficio No. GDV/162/2024 y dictamen LINEAMIENTO TECNICO AMBIENTAL-87/24 de fecha 10-diez días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección General para un Desarrollo Verde adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible, el cual se refiere a lo siguiente:

Deberá cumplir con los siguientes términos establecidos en la Norma Ambiental Estatal NAE-SDS-002-2019 y Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey:

Durante la Etapa de ampliación. -

1. Deberá cumplir con el registro de una bitácora en el período que dure la obra de ampliación (numeral 6.1 del NAE).
2. 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 (numeral 6.1 del NAE).
3. 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.

Deberá presentar a la Autoridad Estatal el cálculo de las indicaciones de manejo (residuos reciclados en obra: RCo, residuos que se generarán fuera de la obra: RCa, material reusable: RU y residuos para disposición final: D, aprobado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (numeral 9.2.1.2 del NAE).

5. 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.
6. 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.
7. Las unidades de transporte de residuos deberán contar con número y código de identificación otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y con la autorización para la recolección y transporte de residuos de manejo especial. Solamente podrán cargar el material los vehículos que cuentan con la autorización de la Secretaría (numeral 7.2.1.1 del NAE).
8. En caso de que los residuos de la ampliación sean igual o arriba de 80 m2 deberá presentar la formulación de los Planes de Manejo ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado para cumplir con lo establecido en la NOM-161-SEMARNAT-2011, y presentar copia de su aprobación ante esta dependencia.
9. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, deberá implementar las acciones y utilizar los equipos o sistemas que permitan evitar que los vehículos que transportan los materiales de demolición 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 (numeral 7.2.1.8 del NAE).
10. Deberán humedecer con Agua Residual Tratada, Agua Gris, Agua No Potable con el objeto de evitar la suspensión de partículas, una vez que se haya realizado el llenado de la caja, las unidades deberán pasar por un sistema de riego de la carga, deberán humedecer y/o lavar los neumáticos y llantas que entren y salen de las áreas de abastecimiento de materiales y en zonas de descarga final (numeral 7.2.1.6 del NAE).
11. Para el Agua Gris, Agua Residual Tratada, o Agua No Potable, esta se podrá almacenar en cisternas temporales o cargarse en tanques pipa de las garzas de servicios de agua tratada con cualquier empresa de servicios de agua residual tratada (numeral 6.1 del NAE).
12. La caja de carga deberá contar con paredes laterales selladas, que impidan que el material y lixiviados salgan por la parte superior, por los costados y por la parte baja (numeral 7.2.1.8 Del NAE).
13. La descarga del camión se hará evitando caídas libres superiores a 1.5 metros de altura, se deberá vaciar la caja del camión lentamente, y en su caso, deberá mantener los contenedores de materiales cerca del vehículo durante la carga (numeral 7.2.1. 11 del NAE).
14. 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 (numeral 7.2.1.13 del NAE).
15. En las estructuras mayores a 2 pisos (o 4.5 m de altura) se deberá colocar mallas y/o cubierta sintética para cada uno de los pisos donde se lleven a cabo las actividades y que éstas generen emisión de partículas de polvo, con el objeto de evitar su dispersión al exterior, así como la caída de materiales y residuos (numeral 7.4.3.1 del NAE).
16. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos, al menos una vez al día o cuando se requiera, durante cualquier etapa en el proceso de demolición y ampliación 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 (numeral 7 del NAE).
17. Deberá establecer un procedimiento de emergencia en caso de una fuga o derrame y notificar a la autoridad (numeral 11.3.1 NAE).
18. Queda prohibida la quema a cielo abierto de cualquier material o residuo. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos (tipo estufa, calentador de consumo eléctrico o Gas). (numeral 6.1 del NAE).



OFICIO. No. SDU/04307/2025
EXP. ADM: L-USDE-000101-24-02

19. Deberá utilizar el riego con agua tratada, agua gris, agua no potable, o bien tratar con un supresor de polvos no potable, de las superficies a trabajar de 15 a 30 minutos antes de iniciar la actividad, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra, evitando formación de charcos (numeral 61.1.5.1 del NAE).
20. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno (artículo 80 del RPA e IUM).
21. Antes de iniciar y durante las actividades de 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.
22. Deberá de colocar mamparas o tapias 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 (artículo 60 del RPA e IUM).
23. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente, y la limpieza de estos deberá realizarse por medio de un prestador de servicios especializado, que cuente con la autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable (numeral 6.1 del NAE).

**Durante la etapa de operación. -
Generales**

24. 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, evitando encharcamiento (numeral 8.1.7.2 del NAE).
25. Pódrá utilizar tecnología de mitigación por medio de la instalación de sistemas de naturación (azoteas verdes) siempre y cuando cumplan con los requerimientos mínimos de instalación (numeral 8.1.7.3 de la NAE).
26. Deberá cumplir cada uno de los términos y condicionantes establecidos en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**Bebidas Mundiales Planta Insurgentes Plan Regulador Etapa 1 y 3**" emitido por la Secretaría de Medio Ambiente del Estado (Oficio Núm. SIMA/DIRA/1283/2024 y 1848/SPMARN-IA/19).
27. Deberá cumplir con cada una de las medidas de mitigación establecidas en el estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**Bebidas Mundiales Planta Insurgentes Plan Regulador Etapa 1 y 3**".
28. El material a almacenar deberá tener las propiedades inocuas por lo que es prohibido almacenar productos o residuos peligrosos (listados en la NOM-052-SEMARNAT-2005), sustancias contenidas en el 1er y 2do listado de actividades altamente riesgosas por la SEMARNAT, productos químicos (pinol, cloralex, productos perecederos, pinturas con plomo o solventes, aceites, etc.), material que emita olores, ruido, vibraciones.
29. Es prohibido realizar cualquier actividad de transformación o envase dentro o fuera del predio.
30. Los materiales a almacenar, deberán de acomodarse en lugares que no sea colindantes a predios vecinales.
31. El acomodo del material de consumo propio del giro no deberá ocupar sitios correspondientes a la vía pública, bardas perimetrales y deberán respetar una distancia mínima de un metro y medio.
32. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio. (fracción II del artículo 11 del RPA e IUM).

**Aspecto Ambiental
Ruido y/o Vibraciones**

16381

ORIGINAL SEDU SO MONTERREY

33. 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 (artículo 84 del RPA e IUM).

34. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán colocarse en colindancia a casa habitación, 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 19:00 horas y de 65 dB (horario propuesto en la ficha ambiental).

35. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones (artículo 88 del RPA e IUM).

36. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública (artículo 80 del RPA e IUM).

Contaminación del Suelo

37. El suelo deberá estar protegido con material impermeable, es prohibido realizar cualquier actividad en suelo natural (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).

38. Queda prohibido la derrama o vertido de material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes (fracción VI del artículo 79 del RPA e IUM).

39. Deberá tomar medidas preventivas para evitar o minimizar fugas de líquidos que puedan afectar el suelo del área, evitando colocar materiales y/o equipos sobre suelo natural (artículo 68 del RPA e IUM).

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

41. Deberá colocar trampas de aceite y grasas en los registros de drenaje sanitario (artículo 66 del RPA e IUM).

42. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames (fracción II del artículo 79 del RPA e IUM).

Emisiones al Aire

43. Las emisiones de contaminantes generadas deberán canalizarse a través de ductos o chimeneas que deberán tener la altura efectiva necesaria para dispensar las emisiones contaminantes, así como plataforma y puertos de muestreo para realizar las mediciones aplicables. En caso de no ser posible lo anterior deberá justificar ante la autoridad competente, las medidas a tomar de acuerdo a lo establecido en los ordenamientos jurídicos aplicables (artículo 54 del RPA e IUM).

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

Contaminación del Agua

45. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Medio Ambiente previo a la operación del establecimiento.

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

47. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas (artículo 66 del RPA e IUM).

48. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas (artículo 66 del RPA e IUM).

Manejo de Residuos Sólidos



OFICIO. No. SDU/04307/2025
EXP. ADM: L-USDE-000101-24-02

49. Deberá registrarse como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado y como generador de productos peligrosos ante la SEMARNAT.
50. 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.
51. Los lodos producto de la actividad de la planta tratadora deberán utilizar vehículos debidamente habilitados con cajas herméticas.
52. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública, deberán contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores (artículo 66 del RPA e IUM).
53. Deberá contar con empresa autorizada para la recolección de residuos sólidos que generen.
54. Deberá contar con una bitácora que registre el tipo, volumen y destino de residuos generados.

Reforestación

55. Cuenta con permiso de desmonte con expediente PAR-320-24 el cual fue resuelto con la reposición de 265 árboles nativos de tres pulgadas de diámetro de tronco al vivero municipal.
56. Deberá respetar los lineamientos establecidos en el permiso de trasplante PAR-320-24, de no cumplir con ellos se hará acreedor a las sanciones establecidas en el Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
57. El espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 40-cuarenta árboles nativos con dimensiones de ser de al menos de 5.08 centímetros (02-pulgadas) de diámetro de tronco, medido a 01.30m- un metro treinta centímetros de altura, sobre el cepellón, lo anterior de conformidad al numeral 7.4 NAE-SMA-007-2022, y deberá contar con 01-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), siendo la cantidad de 108-ciento ocho árboles, por lo cual deberá arborizar en sitio la cantidad total de 148-ciento cuarenta y ocho árboles de las características arriba mencionadas, debiendo garantizar la existencia y subsistencia de los individuos por lo menos dos años como mínimo y en caso de no subsistir deberá reponerlo en el sitio hasta asegurar la supervivencia y adaptación de los individuos, 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

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

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

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

Mediante oficio número DPT/V/194/2024, de fecha 24-veinticuatro días del mes de julio del año 2024-dos mil veinticuatro se emitió dictamen técnico en **Materia de Vialidad**, el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante y plano, concluyendo que el proyecto es Factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo siguiente:

CONCLUSIONES

Considerando que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de tres planos oficiales del proyecto, así como el estudio de movilidad y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León, y

conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, y tomando en cuenta que esta dirección considera que el estudio de movilidad cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 103 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelos del Municipio de Monterrey, y artículo 198 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y demás aplicables referente a los aspectos de vialidad y movilidad, que presenta responsiva con oficio de fecha 15 de noviembre del 2023, en el cual 3 Ingeniera Civil con cédula profesional 5880505 manifiesta ser el responsable de la elaboración del estudio de movilidad. Por lo anterior se emite OPINIÓN TÉCNICA únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo, en relación al proyecto ejecutivo arquitectónico presentado para su revisión en los siguientes términos, el cual deberá cumplir con lo siguiente:

- El proyecto deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
 - Deberá cumplir con las dimensiones de los cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido dentro del artículo 52 del reglamento de zonificación y uso de suelo del Municipio de Monterrey, el cual indica que las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas.
 - Se 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 y 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 de 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.
- 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 rampas de acceso vehicular no deben de afectar la banqueta o vía peatonal en ningún momento.

El proyecto deberá reunir los requisitos establecidos en la ley para la protección de los derechos de las personas con discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, en las normas estatales y en las disposiciones de carácter general expedidas por el ayuntamiento en materia de desarrollo urbano o construcción.

- Con respecto a la vía pública, queda prohibido separar 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.
 - La entrada y salida vehicular al predio 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.
 - Deberá respetar el sentido de circulación indicando en los planos de proyecto respetando entrada y salida vehicular hacia la avenida insurgentes.
 - La entrada y la salida vehicular deberá tener un ancho mínimo de 3.00 metros por carril de circulación. Lo anterior de conformidad con el Artículo 64 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo.
- ARTICULO 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.



OFICIO. No. SDU/04307/2025
EXP. ADM: L-USDE-000101-24-02

- Se deberá señalizar de manera clara los sentidos de circulación ya sea con letrero o con pintura en la superficie de rodamiento en la zona de los accesos y en los pasillos de circulación. Deberá respetar los sentidos de circulación propuestos en los planos de proyecto presentados.

- Los pasillos de circulación vehicular deberán cumplir con un ancho mínimo de 6.00 metros, dado que presentan cajones de estacionamiento dispuestos a 90 grados con respecto al mismo pasillo. Lo anterior de acuerdo al artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

ARTÍCULO 65. El ancho del pasillo de circulación en estacionamientos utilizados en un solo sentido de circulación, dependerá del ángulo de inclinación en que se disponen estos. Para cajones de estacionamiento dispuestos de 61-sesenta y uno a 90-noventa grados con respecto al pasillo el ancho deberá ser de 6.00 –seis metros; para cajones dispuestos de 46-cuarenta y seis a 60-sesenta grados deberá ser de 5.00-cinco metros; para cajones dispuestos a 45-cuarenta y cinco grados o menos deberá ser de 4.00 –cuatro metros. El ancho para pasillos de circulación utilizados en doble sentido como mínimo será de 6.00 –seis metros.

- Los vehículos deberán estar totalmente dentro del predio al momento de realizar las maniobras de carga y descarga. De acuerdo al Artículo 105 fracción XVIII del Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Monterrey, queda prohibido utilizar la vía pública como área de carga y descarga sin permiso de la Autoridad correspondiente.

- El Desarrollador quedará obligado a la habilitación de las banquetas colindantes al Desarrollo que estén en mal estado o sin habilitar y a la pavimentación correctiva asociadas al tránsito que generará el Desarrollo en su etapa de construcción conforme a lo indicado en el artículo 37 Reglamento para las Construcciones.

- El desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de accesos y estacionamientos sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante. La operación vehicular al interior del desarrollo será responsabilidad de los propietarios del mismo.

Por lo que una vez que el proyecto ejecutivo arquitectónico de cumplimiento a lo anteriormente mencionado, la opinión técnica de esta Dirección se considerará como FACTIBLE únicamente en lo que respecta a los aspectos de vialidad al interior del desarrollo y queda vinculada únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustentan, será necesario que se vuelva a analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

CON RESPECTO A LOS ASPECTOS DE MOVILIDAD el solicitante de las licencias y titular del proyecto arquitectónico deberá dar cumplimiento a los lineamientos, obligaciones y/o requerimientos que al respecto le indique la Dirección General de Movilidad y Espacio Público de esta Secretaría en el ejercicio de sus atribuciones establecidas en los artículos 105 fracción XIV en relación al artículo 107 fracción XXXIII del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey en relación a los diseños de los elementos para la movilidad, la propuesta de adecuaciones y señalización vial, el suministro e instalación de señalamientos y dispositivos de control de tránsito, y demás que considere necesarios en razón a las circunstancias particulares del referido proyecto arquitectónico; de conformidad con lo dispuesto por los artículos 3 fracciones XXXV y XXXIX, y 198 cuarto y quinto párrafo, fracción VII y VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

El titular del proyecto deberá dar seguimiento al visto bueno de la Dirección General de Movilidad y Espacio Público quien de acuerdo a sus atribuciones deberá fijar obligaciones a los diseños de los elementos para la movilidad.

Esta documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 – 2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del Reglamento Para las Construcciones del Municipio de Monterrey; y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

e) En cuanto a la propuesta de movilidad presentada deberá de dar cumplimiento a las normas señaladas en el Oficio No. GEM/191/2024, de fecha 11-once días del mes de diciembre del año 2024-dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de General

de Movilidad y Espacio Público adscrita a esta Secretaría; por lo que se le otorga el **visto bueno** condicionado a cumplir lo siguiente que se transcribe:

1. El solicitante se compromete a realizar las adecuaciones que se indican en el plano autorizado correspondiente, sobre la Av. Insurgentes; lo cual incluye una repavimentación del área indicada en dicho plano, lo cual, deberá de cumplir con las normas correspondientes y el diseño de pavimento indicado en el estudio correspondiente.
2. El solicitante se compromete al suministro y señalización horizontal y vertical, del tramo de la avenida insurgentes que se indica en el plano autorizado correspondiente; asimismo, tal como se indica en el plano autorizado. Esto incluye el suministro e instalación de otros dispositivos para el control del tránsito, que se indican en el mismo plano.
3. El solicitante deberá instalar todos los dispositivos de desvío y protección de obras necesarias que garanticen la seguridad de peatones y ocupantes de vehículos. Asimismo, debe colocar un letrero con los datos de la obra indicando que es una medida de mitigación, usando el diseño que para tal efecto le entregue la Secretaría.
4. El solicitante se compromete a realizar la correspondiente notificación a ésta Secretaría, al término de las obligaciones marcadas por esta Dirección, para su validación.
5. Debido a que son obras de accesibilidad peatonal que se requieren en la zona, el solicitante se compromete a la instalación y construcción de todas y cada una de las señalizaciones y adecuaciones indicadas en el plano autorizado, por lo que deberá cumplir con la totalidad de las obligaciones indicadas en este visto bueno, en un lapso no mayor a tres meses posterior a la obtención de su licencia.

f) Deberá respetar lo indicado en el Dictamen Técnico Estructural con oficio No. DPT/E/043/MAYO/2024 de fecha a los 23-veintitres días del mes de agosto del año 2024-dos mil veinticuatro, la **Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría**, el cual se refiere de forma **Factible** lo siguiente:

- En cuanto a lo estructural, presenta la información requerida, según lo contemplado en el Artículo 20, requisitos 6 y 8 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey N.L.
- Es pertinente aclarar que, en el diseño de las estructuras, deberán cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño de estructuras de concreto reforzado y estructuras de acero, la cual es responsabilidad de la persona que lo realiza, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 9 y 16 del Reglamento para Las Construcciones del Municipio de Monterrey.
- Con el fin de garantizar la seguridad estructural de la construcción, se apercibe al Propietario, Director Responsable de Obra y Asesores cumplir en lo general con las disposiciones establecidas en el Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
- Así como también deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.

La presente se circunscribe a los aspectos de SEGURIDAD ESTRUCTURAL, y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustenten, será necesario que se vuelva analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

Esta documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del Reglamento Para las Construcciones del Municipio de Monterrey y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

Dada por terminada la revisión, al resolver la solicitud del trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 2019.



OFICIO. No. SDU/04307/2025
EXP. ADM: L-USDE-000101-24-02

g) En materia de Geológica- Geotécnica deberá respetar lo señalado en el oficio No. DPT/G074/2024 de fecha a los 19-diecinueve días del mes de septiembre del año 2024- dos mil veinticuatro, realizado por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano Sostenible adscrita a esta Secretaría, el cual se refiere de forma **Factible** lo siguiente:

Que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de los planos oficiales del proyecto, así como estudios técnicos y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100 fracción I y 103 fracciones VI y XI del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, mediante el presente se emite la **OPINIÓN TÉCNICA** correspondientes en los términos siguientes:

CON RESPECTO AL ANALISIS DE ESTABILIDAD DE TALUDES:

Para el análisis de estabilidad de taludes, se utilizó el software Geo5 mediante el método de Bishop. Se analizó el talud a una profundidad de 4.00m., donde se pueda observar que colocando un sistema de contención a base de pilotes antideslizantes a cada 0.40m. teniendo una longitud mínima de 7.80m. por debajo del nivel del túnel de bandas, el talud puede permanecer estable, pues el análisis arrojó un factor de seguridad de 2.31, el cual es mayor al mínimo recomendado (1.5).

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

- **Deberá de tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por el asesor en los estudios presentados.**

Dada por terminada la revisión técnica, al resolver la solicitud del Trámite se deberá apercibir a los interesados de su responsabilidad directa y solidaria, que establecen los artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

La presente se circunscribe a los aspectos de **GEOLÓGICA-GEOTÉCNICA**, y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustenten, será necesario que se vuelva analizar por esta dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

Esta documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey; y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

h) En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio No. DPT/H076/2024 de fecha a los 20-veinte días del mes de septiembre del año 2024- dos mil veinticuatro, emitido por la **Dirección de Proyectos Técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible**, el cual emite **OPINIÓN TÉCNICA** lo siguiente:

Que una vez que fue analizado el documento consistente en un juego de planos oficiales del proyecto, así como estudios técnicos y demás documentales anexadas al mismo, los suscritos en el ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 100, fracción I, y 103, fracciones VI y XI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey Nuevo León, y conforme a lo dispuesto por los artículos 318 y 319, primer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para el Estado de Nuevo León, mediante el presente se emite la **OPINIÓN TÉCNICA** correspondientes en los términos siguientes:

EN CUANTO A LOS ASPECTOS TÉCNICOS EN MATERIA DE HIDROLOGÍA

De acuerdo con el Estudio Hidrológico realizado por el [REDACTED] (Cedula Profesional 3395518) con fecha de noviembre de 2023 y Adendum al Estudio Hidrológico realizado por el [REDACTED] (Cedula Profesional 3395518) con fecha de noviembre de 2023; esta Dirección considera que cuenta con el contenido mínimo establecido en el artículo 107 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, referente al contenido del Estudio Hidrológico-Hidráulico.

CONCLUSIONES

En lo que respecta a la opinión en materia hidrológica, se considera como **FACTIBLE**, por lo que se deberán de atender lo siguiente:

1. Siguen vigentes las observaciones, obligaciones y lineamientos técnicos que no hayan sido efectuadas en las recomendaciones anteriores.
2. Esta opinión técnica es exclusivamente del predio del cual se le está efectuando la solicitud de licencia.
3. Las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.
4. Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:
 - Instalar retenedores temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.
 - No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.
 - Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.
5. Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme a los artículos 120 y 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
6. Queda prohibido alterar el curso natural de cañadas y escurrimientos pluviales, así como construir cualquier represa. El causante debe responder por los daños y perjuicios que ocasione por arrastres o inundaciones causadas por alteraciones al sistema natural de drenaje pluvial, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 47 del Reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.
7. Deberá garantizar la seguridad, funcionalidad y buena operación de las obras y su entorno urbano inmediato además de proveer procedimientos constructivos adecuados y seguros con una supervisión de obra adecuada.
8. Deberá tomar en cuenta las conclusiones y recomendaciones realizadas por los Asesores en los estudios presentados.
9. Por lo anterior, es responsabilidad del Director de Obra, así como del Propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, supervisar el proceso constructivo y las características constructivas de las obras pluviales contempladas en el proyecto, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos N° 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

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, 16 y 66 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey y las disposiciones aplicables de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

La presente se circunscribe a los aspectos HIDROLOGICOS, y queda vinculado únicamente en relación a los documentos que nos fueron proporcionados mediante el oficio inicialmente referido, por lo que en el supuesto de que se modifique el proyecto ejecutivo arquitectónico, los estudios y demás documentos que lo sustenten, será necesario que se vuelva analizar por esta Dirección, para efecto de confirmar o modificar el sentido de la presente opinión.

Esta documental no libera al solicitante de la autorización y/o licencia de cumplir con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, o del Plan de Desarrollo Urbano que le resulte aplicable, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey; y demás disposiciones legales o reglamentarias que le sean aplicables al trámite y/o solicitud que dio motivo a la integración del expediente administrativo.

i) En materia de Eficiencia Energética, se emiten las siguientes recomendaciones:

Estrategias de diseño pasivo:

- Considerar estrategias de diseño pasivo como: ventilación natural, aislamiento en envolvente, orientación del edificio, iluminación natural, remetimiento de ventanas.

Envolvente térmica de la edificación:



OFICIO. No. SDU/04307/2025
EXP. ADM: L-USDE-000101-24-02

- Considerar los siguientes elementos que componen el sistema estructural del edificio:
- Aislamiento de sistemas de calefacción
- Aislante térmicos Sistema vidriados
- Reflectancia solar y emitancia térmica de techos
- Fugas de aire
- Sistema Constructivo

Ingenierías / sistema mecánico:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas mecánicos:
- Economizador y control de sistemas hidráulicos para sistema simple de Aire Acondicionado,
- Ventilación y Calefacción (HVAC)
- Cálculo de cargas de diseño
- Dimensionamiento del equipo y sistema
- Unidades enfriadoras eficientes
- Controles de sistemas de aire acondicionado
- Ventilación
- Recuperación de energía en sistemas de ventilación
- Construcción de ductos eficientes
- Aislamiento apropiado de tuberías
- Diseño y control eficiente de sistemas de aire
- Calefacción fuera de la edificación
- Equipo de calentamiento de agua (boiler eléctrico o gas) eficiente.

Sistema de iluminación eléctrica:

- Considerar los siguientes elementos para la eficiencia en sistemas de iluminación en las edificaciones:
- Tecnología en iluminación eficiente (ej. LED, incandescentes).
- Controles (manuales o adicionales) de iluminación:
- Controles de iluminación exterior (fotosensor)
- Ocupación/movimiento
- Dispositivos de control automático (temporizadores)
- Sensores iluminación natural
- Control de zona con luz diurna
- Densidad de potencia para diseño de Ingeniería de iluminación
- Iluminación exterior: alumbrado en jardines, carga conectada
- Consumo de energía eléctrica

Servicio de agua caliente:

- Considerar los siguientes elementos para los servicios de agua caliente en las edificaciones:
- Eficiencia y desempeño del equipo de servicio de agua caliente
- Controles de temperatura
- Trampas de calor
- Sistema de agua caliente recirculada
- Controles del sistema del agua caliente
- Albercas y spas interiores eficientes
- Calentamiento de agua a través de fuentes renovables de energía
- Calentadores integrados de agua

Medidas de eficiencia del agua:

- Considerar quipos eficientes para:
- Baño: cabezales de ducha, grifos, sanitarios, bidé, urinarios de bajo consumo de agua
- Cocina: grifos, lavavajillas de bajo consumo de agua y válvulas de prelavado con eficiencia de agua.
- Electrodomésticos: lavadoras de bajo consumo de agua.
- Otros: cubiertas para piscinas, sistema de riego paisajístico de bajo consumo de agua
- Sistema ahorrador: sistema de captación agua lluvia, sistema de tratamiento y reciclaje de aguas residuales, recuperación de agua condensada, medidores inteligentes para el agua, medidas adicionales de ahorro de agua.

Energía renovable:

- Considerar tecnologías de energía renovable como:
- Sistema de paneles fotovoltaicos
- Aerogeneradores
- Sistema geotérmico
- Calentadores solares de agua

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

- Mediante oficio DPCE-SAP-AR-790-2023, de fecha 24-veinticuatro días del mes de noviembre del año 2023-dos mil veintitrés, la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, emite las Recomendaciones a implementar como Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad en Materia de Protección Civil para el uso de Proyecto de Licencias Municipales de Construcción, Regularización y Ampliación, y Uso de Edificación (ampliación) para (servicio) de Bodega de Productos Inocuos, Oficinas administrativas y planta embotelladora, previamente autorizada a ubicarse en Av. Insurgentes, 1618 entre Anillo Periférico y Pirandello, Col. San Jerónimo, Monterrey, N.L., expediente catastral [REDACTED] 2 Región 22, Manzana 102, Lote 022, y el cual está sujeto a verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el Oficio citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante. Por lo cual será a esa dependencia quien deberá informarse de dichas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.
- Presenta oficio número SMA/DIRA/1283/2024, de fecha 26-veintiseis días del mes de julio del 2024-dos mil veinticuatro, emitido por la Subsecretaría de Gestión Integral del Agua, Residuos y Biodiversidad de la Secretaría del Medio Ambiente del Estado de Nuevo León., mediante el cual autoriza de manera Condicionada en materia de Impacto ambiental EL PROYECTO, consistente en la regularización de la preparación de sitio, construcción y operación de algunas obras, además de la autorización para la preparación de sitio construcción, y operación de nuevas áreas al interior de un establecimiento dedicado al embotellamiento de bebidas, ubicado en la Avenida Insurgentes número 1618, Colonia Colinas de San Jerónimo, en el municipio de Monterrey, Nuevo León. En la inteligencia de que por excepción deberá cumplir ante la Secretaría de Medio Ambiente del Estado de Nuevo León, con las obligaciones establecidas en el citado oficio.
- Presenta oficio número DIE-F-381/2023, de fecha a 1-un día del mes de diciembre del año 2023-dos mil veintitrés, expedido por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), mediante el cual informa que es Factible proporcionar el Servicio de Energía Eléctrica, para un predio ubicado en la Avenida Insurgentes número 1618, en el Municipio de Monterrey Nuevo León.
- Acompaña oficio de constancia de no adeudo con numero de oficio SADM-COM-/SB/OB-0022/2024, de fecha 12-doce días del mes de enero del año 2024-dos mil veinticuatro, para el predio ubicado en la Avenida Insurgentes, Numero 1618, Colonia San Jerónimo en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

TERCERO. Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que, de incumplir con las condicionantes, lineamientos o requerimientos impuestos y competentes a esta Autoridad Municipal, se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

CUARTO. Que con fundamento en el artículo 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 245, 249, 385 y 387 fracción VII para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a fraccionamientos o edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

QUINTO. La Licencia de Uso de Edificación este perderá su vigencia si se ejerce un uso distinto al derecho por ella conferido. De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 327 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León. Así mismo de acuerdo al artículo 319 fracción II de La Ley en comento, la licencia de construcción tendrá una vigencia de 5-cinco años computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de autorización respectivo.

SEXTO. Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir a los interesados en términos de artículo 403 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado, de Nuevo León, en vigor, el cual establece que: La revocación de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta ley



**Gobierno
de Monterrey**



**Secretaría de
Desarrollo Urbano
Sostenible**

OFICIO. No. SDU/04307/2025
EXP. ADM: L-USDE-000101-24-02

deberán respetar en todo caso las formalidades esenciales del procedimiento. Solo se podrá acordar la revocación por la misma autoridad que emitió el acto, cuando la resolución de que se trate hubiera sido emitida con error inducido por el solicitante o mediante documentación que haya sido alterada o declarada falsa o por autoridad competente; en los demás casos deberá ser declarada por una autoridad jurisdiccional.

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

OCTAVO. La presente autorización no exime del cumplimiento de cualquier otra disposición legal de orden federal, estatal o municipal que sea de aplicación.

NOVENO. Expídase la presente autorización, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes. Notifíquese personalmente, por personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible. Así lo acuerda y firma el Ing. Fernando Gutiérrez Moreno, Secretario Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León. Cúmplase.



**Gobierno
de Monterrey**
2024 - 2027

**SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO SOSTENIBLE**

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



**Gobierno
de Monterrey**
2024 - 2027

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

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

SCS/OCRA/JEGH/GIM/FAGR

Lo que notificó a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse Paloma Juliana Salas Maldonado en su carácter de apoderado siendo las 1:42 horas del día 04 del mes de Diciembre del año 2025.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE

FIRMA

No. DE GAFETE

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA.

NOMBRE

FIRMA

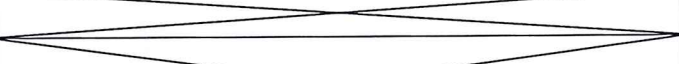
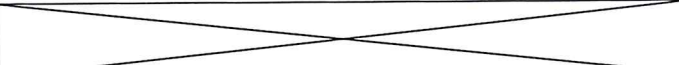
IDENTIFICACIÓN

16386

ORIGINAL SEDUO MONTERREY

35
MTY
AQUÍ SE RESUELVE

CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN

CLASIFICACIÓN PARCIAL		
INFORMACIÓN CONFIDENCIAL	Expediente	L-USDE-000101-24-02
	Fecha de Clasificación	09 de enero de 2026
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
	Fecha y número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 02-2026 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1. Domicilio, 2. Expediente Catastral, 3. Nombre, 4. Datos de inscripción, 5. Número de Pasaporte, 6. Número de OCR (Credencial de Elector), 7. Número de Poliza.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Rodrigo Hiram Todd Lozano Director General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	