



# Gaceta Municipal



Organo Oficial del Republicano Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García, N.L. | Publicación Oficial Emitida por la Secretaría del Republicano Ayuntamiento

## CONSULTA PÚBLICA DEL PROYECTO DEL ACTUALIZACIÓN 2017/MODIFICACIÓN PARCIAL DEL PLAN DESARROLLO URBANO MUNICIPAL SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN 2030, CALZADA DEL VALLE PONIENTE

**AVISO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO  
GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**

**INICIO DE PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA**

El Republicano Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con fundamento en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 132 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; 41 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 11, fracciones I y III, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10 fracción I, 11, 19, 20, 50 fracción V, 51, 54, 56, 58, 59, 81, 82 y demás relativos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y 202 al 210 del Reglamento de Participación y Atención Ciudadana del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en cumplimiento al Acuerdo aprobado en la Trigésima Octava Sesión Extraordinaria del Republicano Ayuntamiento, celebrada el día 30 de marzo de 2017; **convoca a los propietarios o poseedores de los predios que se ubican sobre la Calzada del Valle y la Calzada San Pedro, que integran el polígono de actuación o distrito de desarrollo específico denominado “Calzadas”;** así como a los propietarios o poseedores de los predios que se ubiquen sobre las calles inmediatamente posteriores a los predios que se localizan sobre la Calzada del Valle, en su sección Poniente; además de a los propietarios o poseedores de aquéllos predios cuyo frente se encuentre alrededor de la superficie de terreno que ocupa la edificación que alberga las oficinas de la Dirección de Protección Civil Municipal y de la Junta de Residentes de la Colonia Del Valle, A.C., ubicada al terminar el Camellón de la Calzada del Valle Poniente; a participar y a presentar opiniones, propuestas o planteamientos en la sugerencia de su intención, respecto al:

**PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROYECTO DE ACTUALIZACIÓN 2017/MODIFICACIÓN PARCIAL DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEÓN 2030 -CALZADA DEL VALLE PONIENTE; CONFORME A LOS ACUERDOS APROBADOS EN LA TRIGÉSIMA OCTAVA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE LA CITADA MUNICIPALIDAD, CELEBRADA EL DÍA 30 DE MARZO DE 2017, SIGUIENTES:**

**PRIMERO.-** Se aprueba dar inicio al proceso de **CONSULTA PÚBLICA** del proyecto de Actualización 2017/Modificación Parcial del **PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEÓN 2030, CALZADA DEL VALLE PONIENTE**, conforme al documento elaborado por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, y las razones expuestas en el cuerpo de este dictamen, en términos de lo dispuesto por los artículos 54, 56, 58 y 59 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, por un término de 30-treinta días naturales, contados a partir del día martes 04-cuatro de abril del año 2017-dos mil diecisiete.

**SEGUNDO.-** Se ordena publicar el aviso previsto en la fracción III del artículo 54 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en dos de los diarios de mayor circulación en la Entidad, durante 3-tres días consecutivos, debiendo cumplir con un tamaño mínimo de un octavo de página y con las demás especificaciones contenidas en la citada fracción.

En el citado aviso deberá precisarse que, en términos de lo previsto en el artículo 59, párrafo primero, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la consulta pública se circunscribirá a los propietarios o poseedores de los predios que se ubican sobre la Calzada del Valle y la Calzada San Pedro, es decir, de aquéllos que integran el polígono de actuación o distrito de desarrollo específico denominado “Calzadas”; así como a los propietarios o poseedores de los predios que se ubiquen sobre las calles inmediatamente posteriores a los predios que se ubican sobre la Calzada del Valle, en su sección Poniente; además de a los propietarios o poseedores de aquéllos predios cuyo frente se encuentre alrededor de la superficie de terreno que ocupa la edificación que alberga las oficinas de la Dirección de Protección Civil Municipal y de la Junta de Residentes de la Colonia Del Valle, A.C., que se ubica al terminar el Camellón de la Calzada del Valle Poniente.

**TERCERO.-** Para la apertura de la Consulta Pública se celebrará una Primera Audiencia, a las 18:00 horas del día martes 04-cuatro de Abril del 2017-dos mil diecisiete, en el recinto oficial que ocupan las oficinas de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de este Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, sito en la Planta Baja del Palacio de Justicia y Administración Municipal del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, ubicado en la Calle Corregidora, número 507 Norte, en la Colonia Centro del Municipio

de San Pedro Garza García, Nuevo León; con el propósito de presentar el proyecto de modificación y/o actualización del Plan y dar por iniciada la participación social, explicar el procedimiento para presentar las propuestas, comentarios y observaciones, así como para recibir los comentarios, observaciones o planteamientos verbales o por escrito que formulen los propietarios o poseedores de los predios indicados.

En ese mismo día, en términos del artículo 54 fracción V) inciso b), de la citada ley, a las 21:00 horas, se efectuará la Audiencia con el Consejo Municipal de Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano, en las mismas oficinas de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, ubicadas en Corregidora 507 Norte, en el Centro de San Pedro Garza García, Nuevo León, con el propósito de exponer la actualización del Plan en cita.

Las observaciones, comentarios y/o planteamientos de los propietarios o poseedores de los predios o lotes indicados con anterioridad, a los que se convoca a esta Consulta Pública, se recibirán en las oficinas de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, ubicadas en Corregidora 507-quinientos siete Norte, en el Centro de San Pedro Garza García, en un horario de las 08:00 (ocho) a las 16:00 (dieciséis) horas; en el entendido de que cualquier comentario, observación o propuesta que se realice en torno a los temas sometidos a consulta pública, deberán consignar domicilio para oír y recibir notificaciones, así como acreditar que el participante es propietario o poseedor de alguno de los predios que se ubiquen en el distrito o zona a los que se circunscribe la consulta pública en cuestión, señalando la ubicación del mismo.

Únicamente para los efectos del párrafo anterior, se entenderán habilitados los días y horas inhábiles entre las 08:00 y 16:00 horas, respecto de aquéllos días o periodos que se acordó declarar inhábiles en la segunda sesión ordinaria del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, del mes de marzo del presente año.

La última audiencia pública de la consulta pública relativa se llevará a cabo el día miércoles 03-tres de mayo del 2017-dos mil diecisiete, a las 18:00 horas, en el recinto oficial que ocupan las oficinas de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de este Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, sito en la Planta Baja del Palacio de Justicia y Administración Municipal del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, ubicado en la Calle Corregidora, número 507 Norte, en la Colonia Centro del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; con el propósito de dar por concluido el plazo de consulta y recibir los planteamientos por escrito de los asistentes.

En las Audiencias Públicas, la Dirección de Planeación Urbana perteneciente a la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León, levantará actas circunstanciadas que consignen la asistencia y las preguntas de los propietarios o poseedores de los predios o lotes comprendidos en las áreas de consulta pública, y se recibirán los comentarios, observaciones planteamientos y propuestas que los mismos deseen formular, sea de manera verbal o por escrito, mismos que serán utilizadas, en lo procedente, en los ajustes a los proyectos presentados junto con las propuestas que se hayan recibido a lo largo del periodo de consulta, pudiéndose implementar cualquier instrumento de audio y video o cualquier otro instrumento de tecnologías similar para la mayor eficaz cumplimiento del presente acuerdo.

**CUARTO.-** El proyecto de Actualización 2017 Modificación Parcial del **PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEÓN 2030, CALZADA DEL VALLE PONIENTE**, conforme al documento elaborado por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, y las razones expuestas en el dictamen relativo, estarán a disposición de los interesados en la oficina de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, ubicada en Corregidora 507-quinientos siete Norte, en el Centro de San Pedro Garza García, en el horario de las 08:00 a las 16:00 horas. Asimismo estará disponible en la página oficial de internet del Municipio, en el hipervínculo [www.sanpedro.gob.mx](http://www.sanpedro.gob.mx) (consultas públicas).

**QUINTO.-** Publíquese el presente Acuerdo y el proyecto de Actualización 2017 Modificación Parcial del **PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEÓN 2030, CALZADA DEL VALLE PONIENTE**, conforme al documento elaborado por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, y las razones expuestas en el cuerpo de este dictamen, en el Periódico Oficial del Estado.

Así mismo, publíquense los avisos a que refiere el artículo 54 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los dos diarios de mayor circulación de la entidad durante tres días consecutivos.

Del mismo modo, publíquese el presente Acuerdo, el proyecto de Actualización 2017/Modificación Parcial del **PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN 2030, CALZADA DEL VALLE PONIENTE**, así como el aviso referido en el párrafo anterior, por una sola ocasión, en la Gaceta Municipal.

En el **AVISO** antes referido deberán incluirse los cambios y modificaciones que se proponen en el proyecto de Actualización 2017 Modificación Parcial del **PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN 2030, CALZADA DEL VALLE PONIENTE**, y las zonas que serán afectadas por esos cambios. Los cuales se enumeran a continuación:

1.- La homologación de la altura controlada para los predios que dan frente al Corredor Calzada del Valle, a fin de que los predios que se ubican al frente de la Calzada del Valle Poniente, a los que actualmente sólo se les permite dos pisos de altura máxima, puedan pasar a un máximo de cuatro pisos de altura, tal y como se permite actualmente a los predios que se ubican en la sección Oriente de la Calzada del Valle.

2.- La homologación de los Coeficientes de Utilización del Suelo(CUS)que actualmente son aplicables a los predios que den frente a la Calzada del Valle, a fin de que los predios que den frente al Corredor Calzada del Valle Poniente pasen de un Coeficiente de Utilización del Suelo(CUS) de 1.4 (uno punto cuatro) veces la superficie del terreno, a un Coeficiente de Utilización del Suelo(CUS)de 1.6 (uno punto seis) veces la superficie del terreno, tal y como actualmente se permite a los predios que se ubican en la Calzada del Valle en su sección Oriente.

3.- En el reconocimiento jurídico del destino del suelo o del aprovechamiento de equipamiento público que actualmente tiene el terreno que ocupa la edificación que alberga las oficinas de la Dirección de Protección Civil Municipal y de la Junta de Residentes de la Colonia Del Valle, A.C., que se encuentra al terminar el Camellón de la Calzada del Valle Poniente.

En el citado aviso deberá precisarse también que, en términos de lo previsto en el artículo 59, párrafo primero, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la consulta pública se circunscribirá a los propietarios o poseedores de los predios que se ubican sobre la Calzada del Valle y la Calzada San Pedro, es decir, de aquéllos que integran el polígono de actuación o distrito de desarrollo específico denominado "Calzadas"; así como en los propietarios o poseedores de los predios que se ubiquen sobre las calles inmediatamente posteriores a los predios que se ubican sobre la Calzada del Valle, en su sección Poniente; además de los propietarios o poseedores de los predios cuyo frente se encuentre alrededor de la superficie de terreno que ocupa la edificación que alberga las oficinas de la Dirección de Protección Civil Municipal y de la Junta de Residentes de la Colonia Del Valle, A.C., que se encuentra al terminar el Camellón de la Calzada del Valle Poniente.

**SEXTO.-** Se instruye a la Dirección de Planeación Urbana dependiente de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, para que inicie los trabajos correspondientes a la consulta ciudadana señalada en el acuerdo primero a fin de que, cumpliendo y respetando todos los requisitos que para la misma señala el artículo 54 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se lleve a cabo dicho proceso de consulta pública.

**SÉPTIMO.-** Concluida la Consulta Pública acordada, la Dirección de Planeación Urbana dependiente de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, deberá elaborar, respecto de cada uno de los planteamientos formulados por la ciudadanía, un dictamen técnico, y excepcionalmente podrá esta comisión solicitar el apoyo técnico de cualquier otra dependencia u organismo, público o privado, que considere necesario; debiendo dicha Dirección remitir dichos dictámenes a la Comisión Especial para su análisis, estudio y resolución del expediente integrado con dicha documentación.

**OCTAVO.-** La Comisión Especial del Republicano Ayuntamiento, una vez analizado el planteamiento recibido, procederá a dictaminar, fundando y motivando, las propuestas ciudadanas que hayan sido consideradas improcedentes, las cuales serán puestas a la consideración del Pleno del Republicano Ayuntamiento para los efectos legales correspondientes.

**NOVENO.-** La Comisión Especial, una vez dictaminadas y resueltas la totalidad de los planteamientos, elaborará un Dictamen Definitivo que se someterá a la consideración del Republicano Ayuntamiento para su discusión y en su caso aprobación.

San Pedro Garza García, Nuevo León a 31 de marzo de 2017. ING. MAURICIO FERNÁNDEZ GARZA PRESIDENTE MUNICIPAL; LIC. HOMERO NIÑO DE RIVERA VELA SECRETARIO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO.



**AL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO  
DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.  
P R E S E N T E.-**

A los integrantes de la **COMISIÓN ESPECIAL DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO PARA ESTUDIAR Y ACTUALIZAR EL PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN 2030**, nos fue turnado para su estudio y análisis por parte de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, el Proyecto de Actualización 2017, Calzada del Valle Poniente, del **PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN 2030**, documento que nos permitimos someter a la consideración del Pleno de este Ayuntamiento bajo el número de Dictamen **CEPDU/2015-2018/031/2017**, para que, de merecer su aprobación, sea sometido a consulta pública y con ello se dé inicio a su proceso de aprobación; razón por la cual esta Comisión somete a consideración el presente dictamen, en base a los antecedentes y consideraciones de orden legal que se expresan a continuación.

**ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-** En la Vigésima Séptima Sesión Extraordinaria del R. Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, celebrada en fecha 18-dieciocho de octubre del año 2016-dos mil dieciséis, se creó la **COMISIÓN ESPECIAL DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO PARA ESTUDIAR Y ACTUALIZAR EL PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN 2030**, en términos de las disposiciones legales aplicables.

**SEGUNDO.-** En la Trigésimo Séptima Sesión Extraordinaria del Republicano Ayuntamiento de este Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, celebrada en fecha 22-veintidós de marzo del 2017-dos mil diecisiete, el Presidente Municipal presentó el proyecto de modificación parcial del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, en lo referente al corredor urbano Calzada del Valle Poniente, a fin de que esta Comisión Especial estudiara, analizara y dictaminara lo que estimara pertinente en relación con el mismo; presentación que quedó formalizada mediante el oficio OPM-222/2017 y el documento que fue adjuntado al mismo.

**TERCERO.-** En fecha veinticuatro de marzo del año en curso, nos fue turnado el oficio SA-DG-295/2017, suscrito por el Director de Gobierno de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento mediante el cual, por instrucciones del Secretario del Republicano Ayuntamiento le remite al presidente de la Comisión Especial que suscribe, el Proyecto de Modificación Parcial al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, Corredor Calzada del Valle Poniente, con la finalidad de que la Comisión Especial que suscribe, elabore el dictamen correspondiente, y sea sometido par la Aprobación del Pleno del Republicano Ayuntamiento.

Por lo anterior, la suscrita Comisión Especial, considera de orden legal, las siguientes:

Página 1 de 20

Dictamen CEPDU/2015-2018/031/2017

OFICINA DE REGIDORES  
Palacio Municipal, Juárez y Libertad s/n  
San Pedro Garza García, N.L., México C.P. 66200  
Tels. 840-44-35, Fax. 8400-44-36



#### CONSIDERACIONES

**PRIMERA.-** Que esta **COMISIÓN ESPECIAL DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO PARA ESTUDIAR Y ACTUALIZAR EL PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN 2030**, es la instancia competente para someter a la consideración de este Órgano Colegiado el presente dictamen; lo anterior en términos de lo previsto por el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 132 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, el artículo 41 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, numeral 37 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, y conforme a lo determinado en la Vigésima Séptima Sesión Extraordinaria del R. Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, celebrada en fecha 18-dieciocho de octubre del año 2016-dos mil dieciséis, en cuyas consideraciones se estableció que ésta sería la comisión competente para estudiar y substanciar en todas sus etapas el procedimiento legal previsto para tal efecto y dictaminar la propuesta de actualización del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030; Comisión que en lo subsecuente dentro del presente dictamen se le denominara Comisión Especial.

**SEGUNDA.-** Que los artículos 115, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 132, fracción II, incisos a) y c) de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, establecen que es facultad del Municipio, en los términos de las leyes federales y estatales, relativas a formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal.

**TERCERA.-** Que los artículos 11, fracciones I y III, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como el artículo 10, fracciones I y II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, precisan que son atribuciones y facultades de los Municipios el formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, así como formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población que se encuentren dentro de su circunscripción territorial.

**CUARTA.-** Que el artículo 81 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, establece que los planes o programas de desarrollo urbano municipal tienen por objeto el ordenamiento y regulación de los procesos de conservación, mejoramiento y crecimiento de los asentamientos humanos del territorio Municipal.

Asimismo, el último párrafo del artículo 81 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado precisa que cuando la circunscripción territorial de un municipio este ocupado en su totalidad por un solo centro de población, el plan municipal deberá contener lo establecido para un plan de centro de población.

En ese sentido, el artículo 82 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León señala que los programas de desarrollo urbano de centros de población son los instrumentos que integran el conjunto de disposiciones y normas para ordenar y regular su zonificación, reservas, usos y destinos

Página 2 de 20

Dictamen CEPDU/2015-2018/031/2017

OFICINA DE REGIDORES  
Palacio Municipal, Juárez y Libertad s/n  
San Pedro Garza García, N.L., México C.P. 66200  
Tels. 840-44-35, Fax. 8400-44-36



del suelo y sus compatibilidades, las especificaciones de las densidades de población, construcción y ocupación, que tiendan a mejorar el funcionamiento y organización de sus áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento, así como establecer las bases para la programación de acciones, obras y servicios.

**QUINTA.-** Que de acuerdo con los artículos 56 y 57 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, los planes o programas de desarrollo urbano municipal o de centros de población deben ser revisados para ser modificados o confirmados cuando menos cada tres años, al inicio de la gestión de cada administración pública municipal, valorando si existe o no la necesidad de su actualización; y que la modificación de los planes o programas de desarrollo urbano podrá realizarse en cualquier tiempo por la autoridad responsable, cuando ocurra alguna de las siguientes circunstancias:

- I. La variación sustancial de las condiciones y circunstancias que le dieron origen;
- II. Cambios en los aspectos financiero, social y político que los vuelva irrealizables u onerosos para la comunidad o a los particulares;
- III. Surjan alternativas más favorables por condiciones que no existían o se desconocían en el momento de ser aprobados o por nuevas técnicas que determinen que lo planeado resulta contrario al principio de sustentabilidad, esto avalado por los estudios especializados correspondientes realizados por instituciones oficiales reconocidas en la materia;
- IV. En el caso de los programas regionales y los de zona conurbada, para incluir proyectos urbanísticos estratégicos de alcance metropolitano, no previstos en el programa; y
- V. Cuando sobrevengan circunstancias que impidan su ejecución.

Por su parte, los artículos 54, 81, penúltimo párrafo, y 83 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, establecen que la autoridad o dependencia municipal competente en materia de desarrollo urbano, formulará el proyecto o programa de desarrollo urbano.

**SEXTA.-** Que el artículo 54, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, establece que el Ayuntamiento es la autoridad encargada de autorizar que los proyectos de modificación de los planes o programas de desarrollo urbano sean sometidos a consulta pública.

**SÉPTIMA.-** Que de acuerdo a lo previsto en los artículos 19 y 20 de la Ley de Desarrollo Urbano del estado de Nuevo León, la participación ciudadana es una forma coadyuvante de la administración pública en la formulación de proyectos y programas de desarrollo urbano sujetos a consulta pública y demás acciones establecidas en los ordenamientos legales correspondientes; que la participación social es un derecho y una obligación ciudadana y puede darse en forma personal, en grupo o asociación, de manera directa o a través del Consejo consultivo que corresponda, según el nivel de planeación de que se trate; que constituye un derecho y un deber ciudadano informarse y conocer de las disposiciones de planeación urbana y uso del suelo que regulan el aprovechamiento de predios

Página 3 de 20

Dictamen CEPDU/2015-2018/031/2017

OFICINA DE REGIDORES  
Palacio Municipal, Juárez y Libertad s/n  
San Pedro Garza García, N.L., México C.P. 66200  
Tels. 840-44-35, Fax. 8400-44-36



en sus propiedades, barrios y colonias; y que la participación ciudadana podrá desarrollarse mediante el ejercicio del derecho de petición en los términos Constitucionales, la denuncia pública a que se refiere el artículo 381 de esta Ley y la consulta pública en el proceso de planeación urbana a que se refiere este capítulo y el relativo a la formulación de los planes de desarrollo urbano.

**OCTAVA.-** Que de acuerdo a lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en la Entidad, la modificación total o parcial de los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, o de los programas sectoriales, se llevará a efecto mediante el mismo procedimiento que para su aprobación, publicación y registro se haya llevado a cabo, salvo en los casos establecidos en el artículo 59 de esta Ley donde podrá haber una variación al procedimiento para la consulta pública; caso de excepción que se refiere al caso de modificaciones parciales a los programas de desarrollo urbano o de centros de población, donde la consulta ciudadana podrá limitarse exclusivamente a los propietarios o poseedores de los lotes o predios que se encuentren dentro de la colonia o distrito a modificar, en los términos de las disposiciones de carácter general o reglamentos municipales que al efecto expidan los Ayuntamientos correspondientes.

**NOVENA.-** De lo anteriormente expuesto se colige que los planes municipales de desarrollo urbano tienen por objeto el ordenamiento y regulación de los procesos de conservación, mejoramiento y crecimiento de los asentamientos humanos del territorio municipal; que el procedimiento para su creación, corre a cargo de los Ayuntamientos de los municipios respectivos, quienes una vez que tengan el proyecto de plan o la propuesta de modificación o actualización de uno existente, deben de convocar a la población a una consulta pública en la cual darán a conocer los objetivos y alcances del proyecto de que se trate respecto al plan de desarrollo urbano municipal y escucharán a los ciudadanos, quienes opinarán sobre el contenido del mismo, así como también podrán presentar planteamientos y propuestas por escrito para que sean valoradas por las autoridades municipales convocantes; situación que se constituye como un real ejercicio de participación ciudadana.

Además se puede advertir que si bien es cierto las autoridades municipales se encuentran constreñidas a escuchar y recibir las propuestas o planteamientos que sobre el tema sometido a consulta pública realicen los ciudadanos, debiendo dar respuesta a los particulares de manera personal y por escrito de manera fundada y motivada; también es cierto que existe la posibilidad jurídica de realizar una consulta pública limitada a los propietarios o poseedores de los lotes o predios que se encuentren dentro de la colonia o del distrito que en su caso resultaría modificado en el plan o programa existente; lo que permite comprender que desde el punto de vista de la ley, el derecho de participación ciudadana se encuentra modulado cualitativa y cuantitativamente, en función de la magnitud y del alcance de los cambios que se propongan realizar para modificar o actualizar un plan o programa de desarrollo urbano municipal o de centro de población, es decir, en función de si se trata de una modificación parcial o total, y de si por la naturaleza propia de los cambios o modificaciones propuestos, ello incumbe únicamente a los propietarios o poseedores de una colonia o distrito en particular o a todos los residentes o habitantes del municipio.



De igual manera se puede advertir que una vez cumplidas las formalidades de la participación ciudadana, se debe elaborar una versión final del plan de desarrollo urbano municipal, en el que se incorporan aquellas propuestas ciudadanas que resulten conducentes.

**DÉCIMA.-** Que uno de los ejes del Plan Municipal de Desarrollo de San Pedro Garza García, Nuevo León 2015 – 2018, se denomina “Transformando Tu Ciudad”, cuyo objetivo consiste en implementar mejores prácticas de gestión pública sobre movilidad urbana, cuidado del medio ambiente, desarrollo urbano, imagen urbana, infraestructura y seguridad para lograr la transformación de San Pedro y elevar el bienestar de sus habitantes.

Unas de las estrategias y líneas de acción que derivan de ese Eje del referido Plan, en materia de Desarrollo Urbano, es la Estrategia 1.10, relativa al impulso de un desarrollo urbano ordenado en la ciudad, *que atienda las necesidades de su población en los aspectos económicos, culturales, deportivos y de recreación*; de la que a su vez se desprende la Línea de Acción 1.10.6., *concerniente a la revisión del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030.*

**DÉCIMA PRIMERA.-** Que en base a lo anterior se ha realizado una revisión y valoración del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, en términos de lo previsto en el artículo 56 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, a partir del documento que contiene el proyecto de modificación parcial del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, en lo referente al corredor urbano Calzada del Valle Poniente, que fuera turnado a esta Comisión Especial en la Trigésimo Séptima Sesión Extraordinaria del Republicano Ayuntamiento de este Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, celebrada en fecha 22-veintidós de marzo del 2017-dos mil diecisiete, por el Presidente Municipal.

Del proyecto de actualización que nos ocupa, se puede advertir que las modificaciones parciales propuestas respecto al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, se circunscriben a la homologación de dos lineamientos urbanísticos y/o de construcción de la porción Poniente de la Calzada del Valle, sobre el que actualmente existe un polígono de actuación o distrito de desarrollo específico denominado “Calzadas”; así como dar reconocimiento jurídico al aprovechamiento de equipamiento público que durante décadas se ha dado a una pequeña porción de terreno que se ubica al extremo poniente del camellón central de la Calzada del Valle, y que sólo en el Plano E-2 de Zonificación Usos y Destinos del Suelo del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, no se ha reconocido como tal.

De manera particular, la propuesta de actualización o modificación parcial del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, concerniente a la Calzada del Valle Poniente, consiste en lo siguiente:

- 1.- En la homologación de la altura controlada para los predios que dan frente al Corredor Calzada del Valle, a fin de que los predios que se ubican al frente de la Calzada del Valle Poniente, a los que actualmente sólo se les permite dos pisos de altura máxima, puedan pasar a un máximo de cuatro pisos de altura, tal y como se permite actualmente a los predios que se ubican en la sección Oriente de la Calzada del Valle.

Página 5 de 20

Dictamen CEPDU/2015-2018/031/2017

OFICINA DE REGIDORES  
Palacio Municipal, Juárez y Libertad s/n  
San Pedro Garza García, N.L., México C.P. 66200  
Tels. 840-44-35, Fax. 8400-44-36



2.- En la homologación de los Coeficientes de Utilización del Suelo (CUS) que actualmente son aplicables a los predios que den frente a la Calzada del Valle, a fin de que los predios que den frente al Corredor Calzada del Valle Poniente pasen de un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1.4 (uno punto cuatro) veces la superficie del terreno, a un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1.6 (uno punto seis) veces la superficie del terreno, tal y como actualmente se permite a los predios que se ubican en la Calzada del Valle en su sección Oriente.

3.- En el reconocimiento jurídico del destino del suelo o del aprovechamiento de equipamiento público que actualmente tiene el terreno que ocupa la edificación que alberga las oficinas de la Dirección de Protección Civil Municipal y de la Junta de Residentes de la Colonia Del Valle, A.C., que se encuentra al terminar el Camellón de la Calzada del Valle Poniente.

En ese orden de ideas, es muy importante puntualizar que del análisis del proyecto de actualización del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, no se colige que la homologación de la altura máxima permitida y el coeficiente de utilización del suelo (CUS) en la Calzada del Valle propuesta, implique necesariamente que en todos los casos las edificaciones existentes o que en el futuro se pretendan construir sobre la citada avenida, agotarán los límites máximos que se permitirán conforme a esta propuesta de modificación parcial del Plan de Desarrollo Urbano Municipal vigente, en cuanto Altura y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) se refiere; pues ese supuesto se encuentra condicionado por las dimensiones y entorno urbano del terreno, lote o predio de que se trate, de acuerdo a lo previsto en los artículos 2, fracciones IV y XXIII, 10, 11, 42, 43, 45, 63, 84, fracción III, 87, 88 y 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, que establece diversas variables a considerar para definir en cada caso concreto los lineamientos urbanísticos aplicables en cada situación particular; de tal suerte que la eventual aprobación de la modificación parcial que nos ocupa no se traducirá necesariamente en un impacto urbano mediano o inmediato respecto de todos y cada uno de los lotes o predios que se ubican en la sección Poniente de la Calzada del Valle.

Precisado lo anterior, es necesario señalar que el análisis de los últimos censos de población permiten advertir que el diagnóstico del medio demográfico reitera que a lo largo de los últimos quince años ha permanecido una dinámica social de estancamiento en el crecimiento de la población del Municipio y en el envejecimiento de sus integrantes, que no se ha logrado revertir a pesar de las estrategias y acciones que fueron diseñadas para tal efecto desde anteriores planes de desarrollo urbano.

En ese sentido, destaca la estimación de que en los últimos cinco años han emigrado del Municipio de San Pedro 4,038 familias, y que si a pesar de ello no se ha reducido la población del Municipio, es porque esta situación se ha visto compensada por la llegada de familias y personas provenientes de otros municipios e inclusive de otras entidades federativas, más no por el crecimiento real de la población de origen.

Página 6 de 20

Dictamen CEPDU/2015-2018/031/2017

OFICINA DE REGIDORES  
Palacio Municipal, Juárez y Libertad s/n  
San Pedro Garza García, N.L., México C.P. 66200  
Tels. 840-44-35, Fax. 8400-44-36



Una de las causas de este problema se constituye por los altos costos de la vivienda en el mercado inmobiliario del Municipio, ya que es uno de los factores que contribuyen a la emigración de los matrimonios jóvenes en edad activa y reproductiva, y que convierte a San Pedro en un Municipio expulsor de sus residentes.

Esta situación constituye un problema que requiere ser atendido manera adecuada, debido a que impide mantener y fortalecer el tejido social para beneficio de la propia comunidad, y porque cada vez más se incrementan las superficies de suelo destinadas a comercio y servicios, en busca de obtener la máxima rentabilidad, en detrimento de las superficies destinadas al suelo habitacional, cuya disminución genera un círculo vicioso, pues a causa de ello el costo de las viviendas se incrementa aún más y a los matrimonios jóvenes cuyos integrantes son originarios del propio Municipio, se le dificulta seguir residiendo en donde han crecido y formado sus lazos sociales y afectivos.

Ahora bien, conviene señalar que aprobar y expedir el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, el Ayuntamiento de esta municipalidad decidió incluir el corredor Calzada del Valle Poniente como parte del Distrito de Desarrollo Específico o Polígono de Actuación denominado "Calzadas", identificado en el Plan con las siglas "CA", dándole las mismas condiciones de compatibilidad de usos y destinos que al resto de los segmentos de las avenidas Calzada San Pedro y Calzada del Valle.

Sin embargo, a diferencia de lo que se previó y dispuso para la Calzada San Pedro y para la Calzada del Valle en su tramo Oriente, al sector Poniente de la Calzada del Valle se le impusieron como normas de control de densidad de construcción, una altura máxima de dos pisos y un coeficiente de utilización del suelo (CUS) de 1.4 veces la superficie total del lote o predio, cuando el resto de los segmentos de este Distrito de Desarrollo Específico o Polígono de Actuación se le permite desarrollar hasta cuatro pisos y un coeficiente de utilización del suelo (CUS) de 1.6 veces la superficie total del lote o predio.

En torno a esta discrepancia, el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, omite exponer las causas o razones que justifiquen el tratamiento diferenciado advertido en cuanto a los lineamientos urbanísticos antes mencionados, no obstante que a partir de la aprobación y expedición del referido instrumento normativo, el tramo poniente de la Calzada del Valle forma parte del mismo polígono de actuación o distrito de desarrollo específico denominado "Calzadas".

Como era previsible, los propietarios de los predios ubicados al Poniente de la Calzada del Valle han manifestado su inconformidad con el trato que consideran discriminatorio en cuanto a las densidades de construcción permitidas en esa porción del distrito en cuestión, en comparación con el resto del polígono; situación que, según han manifestado, les impide aprovechar en igualdad de circunstancias el potencial de desarrollo inmobiliario de sus predios bajo las mismas condiciones de quienes poseen bienes inmuebles en la Calzada San Pedro o en la misma Calzada del Valle pero en su sección Oriente.

Página 7 de 20

Dictamen CEPDU/2015-2018/031/2017

OFICINA DE REGIDORES  
Palacio Municipal, Juárez y Libertad s/n  
San Pedro Garza García, N.L., México C.P. 66200  
Tels. 840-44-35, Fax. 8400-44-36



Es importante recordar que, anteriormente, en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024 y en su Actualización 2010, el Corredor Calzada del Valle Poniente mantenía un uso de suelo habitacional multifamiliar; no obstante, esa regulación quedó superada al aprobarse y expedirse el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, donde se advierte la decisión de permitir el establecimiento de usos de suelo comercial y de servicios en ese tramo de la Calzada del Valle; razón por la cual no se advierte justificación alguna para imponer normas de control de densidad de construcciones diferentes en esa zona respecto a las que se establecen para el resto del distrito "Calzadas" al que pertenece.

En ese orden de ideas, se considera necesario uniformizar los criterios adoptados en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, respecto a las normas de densidad de construcción aplicables al polígono de actuación o distrito de desarrollo específico denominado "Calzadas", a fin de que este instrumento normativo sea adecuado para los fines que se persiguen con la planeación urbana, partiendo de que el propio plan municipal de desarrollo urbano vigente reconoce que las áreas identificadas en el mismo plan como distritos de desarrollo específico (DDE) o polígonos de actuación, son aquéllas que desde la perspectiva de planeación urbana desempeñan funciones especializadas (o únicas) y requieren de un marco de reglamentación individualizado; y que los distritos de desarrollo específico alojan agrupaciones importantes de los espacios que ocupa el sector productivo del municipio, que pueden ser zonas con alto potencial de desarrollo o de regeneración urbana, además de que estas zonas funcionan en la actualidad como sub-centros urbanos concentradores de actividades, que por lo general generan una derrama económica importante.

Ahora bien, la revisión del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, en torno al régimen divergente de densidades de construcción dentro del mismo distrito o polígono de actuación (Calzadas), no sólo arroja la existencia de una incongruencia interna de este instrumento normativo que vulnera los principios de igualdad y no discriminación, sino también su disconformidad con algunos de los principios que deben guiar la planeación urbana.

En efecto, el artículo 36 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León declara como materia de interés prioritario de las zonas conurbadas, la redensificación y uso eficiente del espacio.

A su vez, el artículo 2, fracciones IX, X y XV, de la misma Ley de Desarrollo Urbano establece que el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población tenderá a mejorar el nivel y la calidad de vida de la población rural y urbana, mediante la eficiente interacción entre los sistemas de convivencia y de servicios en los centros de población, la creación y mejoramiento de condiciones favorables para la relación adecuada entre zonas de trabajo, vivienda y recreación, así como el ordenado aprovechamiento de la propiedad inmobiliaria.

En relación a ello, el Plan Metropolitano 2000-2021 de Desarrollo Urbano de la zona Conurbada de Monterrey, en el Apartado de Enfoque Estratégico relativo al Suelo Urbano y Vivienda, Programa Suelo Urbano, establece como objetivo la definición de estrategias en cuanto a la ocupación del suelo a medida que se vaya dando el aumento de la población de la zona conurbada de Monterrey, a fin de evitar que continúe el crecimiento de la misma.

Página 8 de 20

Dictamen CEPDU/2015-2018/031/2017

OFICINA DE REGIDORES  
Palacio Municipal, Juárez y Libertad s/n  
San Pedro Garza García, N.L., México C.P. 66200  
Tels. 840-44-35, Fax. 8400-44-36



También se fija como objetivo la consolidación y ordenación de la mancha urbana existente, a través de fomentar e incentivar la densificación de áreas estratégicas (como en este caso es el distrito de desarrollo específico denominado "Calzadas").

Por otra parte, en el mismo plan metropolitano de desarrollo urbano se establece el objetivo de evitar el incremento de los costos de la infraestructura maestra por su extensión exagerada, por lo que se debe aprovechar al máximo los equipamientos y servicios existentes, así como la estructura vial principal.

Es así que en la definición de "Estrategias para la Zonas dentro de la Mancha Urbana Actual", el Plan Metropolitano 2000-2021 de Desarrollo Urbano de la zona Conurbada de Monterrey, señala como políticas de crecimiento la modificación de los factores de ocupación y utilización del suelo; mientras que como políticas de densificación, se considera aplicable densificar las zonas estratégicas mediante la autorización de construcción de edificios de entre tres a cinco pisos en zonas estratégicas de los Municipios de San Pedro Garza García, Santa Catarina, Guadalupe, San Nicolás de los Garza, General Escobedo, Apodaca y Juárez.

Se propone también en el mencionado plan metropolitano incrementar las densidades en algunas otras áreas específicas como los predios ubicados hasta quinientos o seiscientos metros a cada lado de las líneas del metro o de las avenidas actuales más importantes.

Por su parte, el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, actualmente en vigor, en su apartado de "Políticas y Estrategias", propugna por un cambio de modelo lineal de desarrollo urbano, a un modelo de sub-centros urbanos, mediante el fortalecimiento de los sub-centros urbanos que propicien un equilibrio en la dotación de los equipamientos y servicios en el territorio y que alojen una mayor densidad habitacional.

Al mismo tiempo, el Plan de Desarrollo Urbano Municipal busca desincentivar la creación de más corredores comerciales, por considerar que son una forma ineficiente de organizar los servicios y equipamientos, totalmente orientados al automóvil y causando más complejidad al sistema vial.

Por ello, con los sub-centros urbanos, se pretende principalmente su fortalecimiento y consolidación como zonas de uso mixto con una vitalidad mayor que las zonas residenciales y con una infraestructura tanto para el automóvil como para la bicicleta y el peatón.

En este sentido, el Plan de Desarrollo Urbano Municipal vigente propone la creación de sub-centros urbanos para los cuales sugiere realizar planes parciales y convertirlos en polígonos de actuación. Con esto considera se facilitará el proceso de revitalización y fortalecimiento de las zonas de servicio del municipio de San Pedro Garza García. Precisa que los sub-centros urbanos propuestos están identificados como Distritos de Desarrollo Específico (DDE) o Polígonos de Actuación.

Pues bien, en lo que se refiere a los distritos de desarrollo específico o polígonos de actuación, como lo es el denominado "Calzadas", el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García,

Página 9 de 20

Dictamen CEPDU/2015-2018/031/2017

OFICINA DE REGIDORES  
Palacio Municipal, Juárez y Libertad s/n  
San Pedro Garza García, N.L., México C.P. 66200  
Tels. 840-44-35, Fax. 8400-44-36



Nuevo León 2030, busca crear sub-centros urbanos con capacidad de densificación y combinación de usos mixtos enfocados a ofrecer los servicios que la población requiere.

Estos sub-centros, estratégicamente ubicados, servirán para evitar largos viajes para conseguir servicios y concentrar una buena parte del crecimiento en zonas con equipamiento urbano.

Entre las estrategias para el distrito de desarrollo específico o polígono de actuación denominado "Calzadas", el Plan de Desarrollo Urbano Municipal vigente propone fortalecer la imagen urbana de las Calzadas del Valle y San Pedro, guiar la transformación de los usos del suelo en las calzadas, de predominantemente habitacionales a predominantemente mixta y de servicios, promoviendo usos compatibles con la vocación y con la imagen urbana de las calzadas.

En ese contexto normativo es posible advertir que no obstante los principios, objetivos, políticas y estrategias contenidos en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, el Plan Metropolitano 2000-2021 de Desarrollo Urbano de la zona Conurbada de Monterrey, y el propio Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030; un obstáculo para la consecución tales objetivos se ha constituido por el régimen diferenciado de las densidades de construcción previstas dentro del mismo distrito o polígono de actuación denominado "Calzadas" (que comprende tanto la Calzada del Valle como la Calzada San Pedro), ya que los propietarios de los lotes que se ubican en el sector poniente de la calzada del valle, se ven impedidos de recuperar en un plazo razonable la inversión que llevaría a consolidar ese sub-centro urbano, por la imposibilidad de construir una edificación de más de dos niveles de altura y por un menor coeficiente de utilización del suelo (CUS), en comparación con el resto de ese mismo distrito de desarrollo específico (Calzada del Valle Oriente y Calzada San Pedro).

Situación que resulta absurda si se toma en cuenta que las viviendas unifamiliares con las que colindan los lotes comerciales de la zona, tienen una altura permitida de tres pisos, es decir, una mayor a la que actualmente se permite en los lotes que se ubican en la Calzada del Valle Poniente.

Por ello se propone homologar los lineamientos urbanísticos que inciden en la densidad de construcción en la Calzada del Valle Poniente; en la inteligencia de que los lotes con uso habitacional unifamiliar con cercanía inmediata a los lotes comerciales del Corredor Calzada del Valle Poniente, no se verán afectados con los cambios propuestos, ya que mantienen el mismo uso y densidad establecido en los Planos E2 Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo y E3 Densidades Habitacionales y CUS Máximo del Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2030.

Con lo anterior, se estima que el polígono de actuación o distrito de desarrollo específico denominado "Calzadas" se verá consolidado, y con ello, se propiciará la conservación del uso de suelo unifamiliar predominante al interior de la Colonia del Valle, al encauzar el crecimiento urbano de la zona al distrito o polígono referido.

Por otro lado, en esta propuesta de actualización del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, también se incluye el reconocer el destino del suelo como equipamiento público al predio municipal donde actualmente se ubica la edificación que alberga las

Página 10 de 20

Dictamen CEPDU/2015-2018/031/2017

OFICINA DE REGIDORES  
Palacio Municipal, Juárez y Libertad s/n  
San Pedro Garza García, N.L., México C.P. 66200  
Tels. 840-44-35, Fax. 8400-44-36



oficinas de Protección Civil del Municipio de San Pedro Garza García, ubicado al final del camellón central de la Calzada Del Valle, en un área municipal que remata el paseo peatonal y recreativo de la citada avenida.

En ese sentido es importante recordar que el edificio de Protección Civil fue construido en los años ochenta, antes de que el municipio de San Pedro tuviera su primer Plan de Desarrollo Urbano. En un principio, el edificio se construyó para que sirviera primero como caseta de ventas de la Colonia del Valle, después sirvió como sede de la junta de vecinos, posteriormente como estación de bomberos, posteriormente estuvo ahí una estación de policía y actualmente alberga también las oficinas de Protección Civil del Municipio y la sede de la Junta de Residentes de la mencionada colonia.

De tal suerte, es evidente que la porción de terreno de propiedad municipal donde actualmente se ubican las oficinas de la Dirección de Protección Civil Municipal y de la Junta de Residentes de la Colonia del Valle, ha sido aprovechado durante varias décadas tanto por las autoridades municipales como por los propios residentes de la colonia en mención, para los intereses particulares y públicos señalados, que en su momento han sido considerado convenientes, no obstante que a lo largo de todo ese tiempo esta utilización de esa superficie del suelo ha sido distinta a los fines que se han señalado y pretendido destinar en los Planes de Desarrollo Urbano Municipal que han existido en diferentes épocas.

En ese orden de ideas, conviene tener presente que la porción de terreno de propiedad municipal donde actualmente se ubican las oficinas de la Dirección de Protección Civil Municipal y de la Junta de Residentes de la Colonia del Valle, es producto del cumplimiento de la obligación de ceder áreas del fraccionamiento al Municipio para la formación áreas verdes y la dotación de equipamiento público, que en su momento hizo el desarrollador de la Colonia del Valle; por lo que atendiendo a lo previsto en los artículos 5, fracciones XV, XVIII, XXVI, XXIX, XXXI, 201, fracciones I, párrafo segundo, V, párrafo segundo, y penúltimo párrafo, y 203, penúltimo párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano en vigor, es factible considerar que una porción del área cedida al Municipio, pueda destinarse a equipamiento público, como actualmente ocurre con la superficie de terreno donde se encuentran las referidas oficinas.

Por consiguiente, a fin de conservar el equipamiento público que actualmente existe en el área municipal que se localiza en el extremo poniente de la Calzada del Valle de este Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, así como propiciar un ambiente de certeza y seguridad jurídica en cuanto al destino que ha prevalecido a lo largo de varias décadas en torno al aprovechamiento de la superficie de terreno donde actualmente se encuentra el edificio que alberga las oficinas de la Dirección de Protección Civil Municipal y de la Junta de Residentes de la Colonia del Valle, se estima conveniente y necesario reconocer en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, como equipamiento público, el uso o destino que a lo largo del tiempo se le ha dado a esa porción de terreno.

En ese contexto, la revisión y valoración del plan de desarrollo urbano municipal en vigor, a la luz de la situación actual, llevan a considerar como necesario la modificación y actualización de dicho plan, por lo siguiente:

Página 11 de 20

Dictamen CEPDU/2015-2018/031/2017

OFICINA DE REGIDORES  
Palacio Municipal, Juárez y Libertad s/n  
San Pedro Garza García, N.L., México C.P. 66200  
Tels. 840-44-35, Fax. 8400-44-36



1. Porque resulta indispensable reforzar las razones que justifican algunas de las estrategias adoptadas en el plan de desarrollo urbano municipal en vigor, mediante la actualización del diagnóstico de la situación actual y la definición de las acciones de homologación que coadyuven a la consecución de los fines para los cuales fueron pensadas esas estrategias;
2. Porque es fundamental responder adecuada y oportunamente a las tendencias que marcan los estudios demográficos y socioeconómicos de la población, a fin de que las políticas públicas y las decisiones de la autoridad municipal competente en la administración y control del desarrollo urbano, satisfagan las necesidades y expectativas que se generan en torno al municipio considerado como de mayor ingreso per cápita en el país;
3. Porque es necesario reconsiderar los datos demográficos para redimensionar las estrategias y acciones adoptadas, para contrastarlas con el resultado que ha producido su aplicación en los últimos años, y hacer los ajustes que resultan indispensables para la consecución de sus fines;
4. Porque es necesario establecer y profundizar los incentivos adecuados para lograr que los inversionistas y demás agentes inmobiliarios satisfagan los requerimientos de vivienda accesible para los matrimonios de jóvenes nativos del Municipio;
5. Porque es necesario establecer medidas de protección efectivas para las zonas residenciales de vivienda unifamiliar que se localizan al interior de la Colonia del Valle, ante el crecimiento de otras modalidades de vivienda o, inclusive, de su cambio a otros tipos de uso de suelo, que perjudican la calidad de vida los habitantes de esas colonia;
6. Porque es conveniente uniformizar y simplificar los lineamientos urbanísticos y/o de construcción aplicables al distrito de desarrollo específico denominado "Calzadas";
7. Porque es indispensable homogeneizar las densidades de construcción y las alturas del distrito de desarrollo específico denominado "Calzadas", que actualmente constituye un corredor que funciona como subcentro urbano, en donde los lineamientos actualmente aplicables a la sección Poniente de la Calzada del Valle hacen irrealizable el aprovechamiento en igualdad de circunstancias de los terrenos que se ubican en esa porción del distrito referido;
8. Porque en las condiciones actuales es atinado encauzar las ideas que informaron el plan vigente, para homogenizar sus alcances, con el propósito de lograr obtener los beneficios esperados con la reestructuración interna de los centros de población;
9. Porque resulta de interés prioritario actualizar y contemplar las nuevas alternativas que se tienen para eficientar la estructura urbana existente y mejorar significativamente el aprovechamiento del suelo;
10. Porque resulta necesario y conveniente reconocer el destino o aprovechamiento que durante décadas se ha venido dando al área municipal que se localiza en el extremo poniente del camellón central de la Calzada del Valle de este Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, para conservarlo y propiciar un ambiente de certeza y seguridad jurídica en cuanto al destino que ha prevalecido a lo largo del tiempo en torno a la utilización de la superficie de terreno donde actualmente se encuentra el edificio que alberga las oficinas de la Dirección de Protección Civil Municipal y de la Junta de Residentes de la Colonia del Valle.

En ese orden de ideas, esta Comisión Especial del Republicano Ayuntamiento, estima que en el presente caso se encuentran reunidas varias de las condiciones previstas en el artículo 57, fracciones I y II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, para la modificación y actualización del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, puesto que a partir de lo anteriormente dicho se ha llegado a la conclusión de que han variado sustancialmente algunas de las condiciones y circunstancias que le dieron origen; y porque en el Municipio han existido cambios en las condiciones financieras, sociales y políticas que vuelven irrealizables u onerosos algunas de las acciones previstas, pero que a la vez han producido

Página 12 de 20

Dictamen CEPDU/2015-2018/031/2017

OFICINA DE REGIDORES  
Palacio Municipal, Juárez y Libertad s/n  
San Pedro Garza García, N.L., México C.P. 66200  
Tels. 840-44-35, Fax. 8400-44-36



alternativas que no se encuentran contempladas en el plan de desarrollo urbano municipal vigente, y que en la situación actual resultan más favorables que aquéllas que sí fueron previstas.

Por ello, se estima que el proyecto de actualización que nos ocupa tiende a mejorar el nivel y la calidad de vida de la población del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en términos de lo previsto en las fracciones I, III, IV, IX, X, XI, XV y XVI del artículo 3° de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**DÉCIMA SEGUNDA.-** Que con base en lo anterior, y en cumplimiento a lo establecido en el artículo 54, fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, a continuación se especifican los principales cambios y modificaciones y el distrito de desarrollo específico o polígono de actuación afectado, que son los siguientes:

Respecto al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, las principales modificaciones realizadas son las siguientes:

- 1.- La homologación de la altura controlada para los predios que dan frente al Corredor Calzada del Valle, a fin de que los predios que se ubican al frente de la Calzada del Valle Poniente, a los que actualmente sólo se les permite dos pisos de altura máxima, puedan pasar a un máximo de cuatro pisos de altura, tal y como se permite actualmente a los predios que se ubican en la sección Oriente de la Calzada del Valle.
- 2.- La homologación de los Coeficientes de Utilización del Suelo(CUS)que actualmente son aplicables a los predios que den frente a la Calzada del Valle, a fin de que los predios que den frente al Corredor Calzada del Valle Poniente pasen de un Coeficiente de Utilización del Suelo(CUS) de 1.4 (uno punto cuatro) veces la superficie del terreno, a un Coeficiente de Utilización del Suelo(CUS)de 1.6 (uno punto seis) veces la superficie del terreno, tal y como actualmente se permite a los predios que se ubican en la Calzada del Valle en su sección Oriente.
- 3.- En el reconocimiento jurídico del destino del suelo o del aprovechamiento de equipamiento público que actualmente tiene el terreno que ocupa la edificación que alberga las oficinas de la Dirección de Protección Civil Municipal y de la Junta de Residentes de la Colonia Del Valle, A.C., que se encuentra al terminar el Camellón de la Calzada del Valle Poniente.

**DÉCIMA TERCERA.-** Ahora bien, atendiendo a las modalidades que puede adquirir la participación ciudadana durante la etapa de consulta pública prevista en el artículo 54 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, esta Comisión Especial considera que en el presente caso se surten las condiciones previstas en los artículos 58, párrafo primero, y 59, párrafo primero, de la misma ley, para el efecto de que la consulta pública se enfoque en los propietarios o poseedores de los predios que se ubican sobre la Calzada del Valle y la Calzada San Pedro, es decir, de aquéllos que integran el polígono de actuación o distrito de desarrollo específico denominado "Calzadas"; así como en los propietarios o poseedores de los predios que se ubiquen sobre las calles inmediatamente posteriores a los predios que se ubican sobre la Calzada del Valle, en su sección Poniente; además de los propietarios o poseedores de los predios cuyo frente se encuentre alrededor de la superficie de terreno que ocupa la edificación que alberga las oficinas de la Dirección

Página 13 de 20

Dictamen CEPDU/2015-2018/031/2017

OFICINA DE REGIDORES  
Palacio Municipal, Juárez y Libertad s/n  
San Pedro Garza García, N.L., México C.P. 66200  
Tels. 840-44-35, Fax. 8400-44-36



de Protección Civil Municipal y de la Junta de Residentes de la Colonia Del Valle, A.C., que se encuentra al terminar el Camellón de la Calzada del Valle Poniente.

En efecto, tal y como se anticipó en el considerando octavo que antecede, de acuerdo a lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en la Entidad, la modificación total o parcial de los planes o programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, o de los programas sectoriales, se llevará a efecto mediante el mismo procedimiento que para su aprobación, publicación y registro se haya llevado a cabo, *salvo en los casos establecidos en el artículo 59 de esta Ley donde podrá haber una variación al procedimiento para la consulta pública*; caso de excepción que se refiere al caso de modificaciones parciales a los programas de desarrollo urbano o de centros de población, *donde la consulta ciudadana podrá limitarse exclusivamente a los propietarios o poseedores de los lotes o predios que se encuentren dentro de la colonia o distrito a modificar.*

Como se puede advertir de lo expuesto con anterioridad, en el caso que nos ocupa, la propuesta de modificación al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, actualmente en vigor, se circunscribe a la homologación de dos lineamientos urbanísticos y/o de construcción aplicables a los predios o lotes ubicados en la sección Poniente de la Calzada del Valle, zona que forma parte de un polígono de actuación o distrito de desarrollo específico denominado "Calzadas"; así como dar reconocimiento jurídico al aprovechamiento de equipamiento público que durante décadas se ha dado a una pequeña porción de terreno que sólo en el Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos de Suelo, del citado Plan, no se ha reconocido como tal.

En el aspecto cualitativo se puede señalar que la propuesta de actualización del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, respecto a la homologación de lineamientos urbanísticos y/o de construcción aplicables a los predios o lotes ubicados en la sección Poniente de la Calzada del Valle, no trasciende al interés general de la totalidad de los habitantes de este Municipio, en virtud de que solo se tocan dos lineamientos urbanísticos que se refieren a la densidad de construcción permitida en una porción del distrito referido; mientras que en el aspecto cuantitativo, la referida homologación solamente implica que el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) en la sección Poniente de la Calzada del Valle pase de 1.4 (uno punto cuatro) a 1.6 (uno punto seis) veces la superficie del terreno; mientras que respecto a la Altura Controlada se pasaría de dos niveles o pisos de altura máxima, a un máximo cuatro niveles de altura.

Con la precisión apuntada con anterioridad, en el sentido de que el proyecto de actualización del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, no implica necesariamente que en todos los casos las edificaciones existentes o que en el futuro se pretendan construir sobre la citada avenida, agotarán los límites máximos que se permitirían conforme a esta propuesta de modificación parcial del Plan de Desarrollo Urbano Municipal vigente, en cuanto que ese supuesto se encuentra condicionado por las dimensiones y entorno urbano del terreno, lote o predio de que se trate, de acuerdo a lo previsto en los artículos 2, fracciones IV y XXIII, 10, 11, 42, 43, 45, 63, 84, fracción III, 87, 88 y 89 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Página 14 de 20

Dictamen CEPDU/2015-2018/031/2017

OFICINA DE REGIDORES  
Palacio Municipal, Juárez y Libertad s/n  
San Pedro Garza García, N.L., México C.P. 66200  
Tels. 840-44-35, Fax. 8400-44-36



De tal suerte, es posible advertir que la homologación de lineamientos urbanísticos y/o de construcción aplicables a los predios o lotes ubicados en la sección Poniente de la Calzada del Valle, únicamente pudiera trascender al interés de los propietarios o poseedores de los predios que se ubican sobre la Calzada del Valle, en su sección Poniente y la Calzada San Pedro, es decir, de aquéllos que integran el polígono de actuación o distrito de desarrollo específico denominado "Calzadas", así como en los propietarios o poseedores de los predios que se ubiquen sobre las calles inmediatamente posteriores a los predios que integran el polígono de actuación o distrito de desarrollo específico denominado "Calzadas", en su sección Poniente, que se propone homologar.

Lo mismo ocurre en cuanto al reconocimiento del tipo de aprovechamiento público que durante décadas se ha dado a una pequeña porción de terreno ocupada por las oficinas antes mencionadas; en donde en el aspecto cualitativo puede advertirse que la modificación propuesta sólo implica el cambio en cuanto al destino de esa superficie de suelo en el Plano E-2 de "Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo" del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, no en los hechos, puesto que esa porción de terreno ha sido utilizada como equipamiento público desde hace mucho tiempo, y que por esa razón debe representarse en el indicado plano como equipamiento público, que conforme a lo antes expuesto, es legalmente compatible con el destino que actualmente tiene; mientras que en el aspecto cuantitativo, el área afectada por este propuesta de modificación gráfica abarcaría una superficie aproximada de cinco mil metros cuadrados, de una superficie total aproximado de 14.7 (catorce punto siete) hectáreas o ciento cuarenta y siete mil metros cuadrados, que se encuentran comprendidos en los camellones centrales que integran el distrito de desarrollo específico o polígono de actuación denominado "Calzadas"; lo que equivale al 3.4% (tres punto cuatro) por ciento de la superficie total de los camellones centrales en torno a los cuales se definió el distrito de desarrollo específico mencionado, sin considerarla superficie de las demás áreas verdes ubicadas dentro del desarrollo inmobiliario original de la Colonia del Valle.

En ese orden de ideas, resulta inconcuso que la propuesta de modificación que nos ocupa únicamente pudiera trascender al interés de los propietarios o poseedores de los predios cuyo frente se encuentre alrededor de la superficie de terreno que ocupa la edificación que alberga las oficinas de la Dirección de Protección Civil Municipal y de la Junta de Residentes de la Colonia Del Valle, A.C., que se encuentra al terminar el Camellón de la Calzada del Valle Poniente; y que por lo mismo no es necesario consultar a la totalidad de los habitantes de este Municipio al respecto.

Así pues, esta Comisión Especial considera jurídicamente factible y materialmente conveniente que la consulta pública que exige el artículo 54 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se limite a los propietarios o poseedores de los predios antes indicados, en términos de lo previsto en los artículos 58, párrafo primero, y 59, párrafo primero, de la misma ley.

**DÉCIMA CUARTA.-** Consecuentemente, y con fundamento en las consideraciones de hecho y legales citadas en el cuerpo del presente dictamen, los integrantes de esta **COMISIÓN ESPECIAL**, en términos del artículo 54 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, sometemos a consideración del pleno de este Republicano Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la aprobación del siguiente proyecto de:

Página 15 de 20

Dictamen CEPDU/2015-2018/031/2017

OFICINA DE REGIDORES  
Palacio Municipal, Juárez y Libertad s/n  
San Pedro Garza García, N.L., México C.P. 66200  
Tels. 840-44-35, Fax. 8400-44-36



## ACUERDO

**PRIMERO.-** Se aprueba dar inicio al proceso de **CONSULTA PÚBLICA** del proyecto de Actualización 2017/Modificación Parcial del **PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN 2030, CALZADA DEL VALLE PONIENTE**, conforme al documento elaborado por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, y las razones expuestas en el cuerpo de este dictamen, en términos de lo dispuesto por los artículos 54, 56, 58 y 59 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, por un término de 30-treinta días naturales, contados a partir del día martes 04-cuatro de abril del año 2017-dos mil diecisiete.

**SEGUNDO.-** Se ordena publicar el aviso previsto en la fracción III del artículo 54 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en dos de los diarios de mayor circulación en la entidad, durante 3-tres días consecutivos, debiendo cumplir con un tamaño mínimo de un octavo de página y con las demás especificaciones contenidas en la citada fracción.

En el citado aviso deberá precisarse que, en términos de lo previsto en el artículo 59, párrafo primero, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la consulta pública se circunscribirá a los propietarios o poseedores de los predios que se ubican sobre la Calzada del Valle y la Calzada San Pedro, es decir, de aquéllos que integran el polígono de actuación o distrito de desarrollo específico denominado "Calzadas"; así como a los propietarios o poseedores de los predios que se ubiquen sobre las calles inmediatamente posteriores a los predios que se ubican sobre la Calzada del Valle, en su sección Poniente; además de a los propietarios o poseedores de aquéllos predios cuyo frente se encuentre alrededor de la superficie de terreno que ocupa la edificación que alberga las oficinas de la Dirección de Protección Civil Municipal y de la Junta de Residentes de la Colonia Del Valle, A.C., que se ubica al terminar el Camellón de la Calzada del Valle Poniente.

**TERCERO.-** Para la apertura de la Consulta Pública se celebrará una Primera Audiencia, a las 18:00 horas del día martes 04-cuatro de Abril del 2017-dos mil diecisiete, en el recinto oficial que ocupan las oficinas de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de este Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, sito en la Planta Baja del Palacio de Justicia y Administración Municipal del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, ubicado en la Calle Corregidora, número 507 Norte, en la Colonia Centro del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; con el propósito de presentar el proyecto de modificación y/o actualización del Plan y dar por iniciada la participación social, explicar el procedimiento para presentar las propuestas, comentarios y observaciones, así como para recibirlos comentarios, observaciones o planteamientos verbales o por escrito que formulen los propietarios o poseedores de los predios indicados.

Página 16 de 20

Dictamen CEPDU/2015-2018/031/2017

OFICINA DE REGIDORES  
Palacio Municipal, Juárez y Libertad s/n  
San Pedro Garza García, N.L., México C.P. 66200  
Tels. 840-44-35, Fax. 8400-44-36



En ese mismo día, en términos del artículo 54 fracción V) inciso b), de la citada ley, a las 21:00 horas, se efectuará la Audiencia con el Consejo Municipal de Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano, en las mismas oficinas de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, ubicadas en Corregidora 507 Norte, en el Centro de San Pedro Garza García, Nuevo León, con el propósito de exponer la actualización del Plan en cita.

Las observaciones, comentarios y/o planteamientos de los propietarios o poseedores de los predios o lotes indicados con anterioridad, a los que se deberá convocar a esta Consulta Pública, se recibirán en las oficinas de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, ubicadas en Corregidora 507-quinientos siete Norte, en el Centro de San Pedro Garza García, en un horario de las 08:00 (ocho) a las 16:00 (dieciséis) horas; en el entendido de que cualquier comentario, observación o propuesta que se realice en torno a los temas sometidos a consulta pública, deberán consignar domicilio para oír y recibir notificaciones, así como acreditar que el participante es propietario o poseedor de alguno de los predios que se ubiquen en el distrito o zona a los que se circunscribe la consulta pública en cuestión, señalando la ubicación del mismo.

Únicamente para los efectos del párrafo anterior, se entenderán habilitados los días y horas inhábiles entre las 08:00 y 16:00 horas, respecto de aquéllos días o periodos que se acordó declarar inhábiles en la segunda sesión ordinaria del mes de marzo del presente año.

La última audiencia pública de la consulta pública relativa se llevará a cabo el día miércoles 03-tres de mayo del 2017-dos mil diecisiete, a las 18:00 horas, en el recinto oficial que ocupan las oficinas de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de este Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, sito en la Planta Baja del Palacio de Justicia y Administración Municipal del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, ubicado en la Calle Corregidora, número 507 Norte, en la Colonia Centro del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; con el propósito de dar por concluido el plazo de consulta y recibir los planteamientos por escrito de los asistentes.

En las Audiencias Públicas, la Dirección de Planeación Urbana perteneciente a la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León, levantará actas circunstanciadas que consignen la asistencia y las preguntas de los propietarios o poseedores de los predios o lotes comprendidos en las áreas de consulta pública, y se recibirán los comentarios, observaciones planteamientos y propuestas que los mismos deseen formular, sea de manera verbal o por escrito, mismos que serán utilizadas, en lo procedente, en los ajustes a los proyectos presentados junto con las propuestas que se hayan recibido a lo largo del periodo de consulta, pudiéndose implementar cualquier instrumento de audio y video o cualquier otro instrumento de tecnologías similar para la mayor eficaz cumplimiento del presente acuerdo.

**CUARTO.-** El proyecto de Actualización 2017 Modificación Parcial del **PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN 2030, CALZADA DEL VALLE PONIENTE**, conforme al documento elaborado por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, y las razones expuestas en el cuerpo de este dictamen, estará a disposición de los interesados en la oficina de la Secretaría de

Página 17 de 20

Dictamen CEPDU/2015-2018/031/2017

OFICINA DE REGIDORES  
Palacio Municipal, Juárez y Libertad s/n  
San Pedro Garza García, N.L., México C.P. 66200  
Tels. 840-44-35, Fax. 8400-44-36



Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, ubicada en Corregidora 507-quinientos siete Norte, en el Centro de San Pedro Garza García, en el horario de las 08:00 a las 16:00 horas. Asimismo estará disponible en la página oficial de internet del Municipio, en el hipervínculo [www.sanpedro.gob.mx](http://www.sanpedro.gob.mx) (consultas públicas).

**QUINTO.-** Publíquese el presente Acuerdo y el proyecto de Actualización 2017 Modificación Parcial del **PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEÓN 2030, CALZADA DEL VALLE PONIENTE**, conforme al documento elaborado por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, y las razones expuestas en el cuerpo de este dictamen, en el Periódico Oficial del Estado.

Así mismo, publíquense los avisos a que refiere el artículo 54 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los dos diarios de mayor circulación de la entidad durante tres días consecutivos.

Del mismo modo, publíquese el presente Acuerdo, el proyecto de Actualización 2017/Modificación Parcial del **PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEÓN 2030, CALZADA DEL VALLE PONIENTE**, así como el aviso referido en el párrafo anterior, por una sola ocasión, en la Gaceta Municipal.

En el **AVISO** antes referido deberán incluirse los cambios y modificaciones que se proponen en el proyecto de Actualización 2017 Modificación Parcial del **PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEÓN 2030, CALZADA DEL VALLE PONIENTE**, y las zonas que serán afectadas por esos cambios. Los cuales se enumeran a continuación:

- 1.- La homologación de la altura controlada para los predios que dan frente al Corredor Calzada del Valle, a fin de que los predios que se ubican al frente de la Calzada del Valle Poniente, a los que actualmente sólo se les permite dos pisos de altura máxima, puedan pasar a un máximo de cuatro pisos de altura, tal y como se permite actualmente a los predios que se ubican en la sección Oriente de la Calzada del Valle.
- 2.- La homologación de los Coeficientes de Utilización del Suelo(CUS)que actualmente son aplicables a los predios que den frente a la Calzada del Valle, a fin de que los predios que den frente al Corredor Calzada del Valle Poniente pasen de un Coeficiente de Utilización del Suelo(CUS) de 1.4 (uno punto cuatro) veces la superficie del terreno, a un Coeficiente de Utilización del Suelo(CUS)de 1.6 (uno punto seis) veces la superficie del terreno, tal y como actualmente se permite a los predios que se ubican en la Calzada del Valle en su sección Oriente.
- 3.- En el reconocimiento jurídico del destino del suelo o del aprovechamiento de equipamiento público que actualmente tiene el terreno que ocupa la edificación que alberga las oficinas de la Dirección de Protección Civil Municipal y de la Junta de Residentes de la Colonia Del Valle, A.C., que se encuentra al terminar el Camellón de la Calzada del Valle Poniente.

Página 18 de 20

Dictamen CEPDU/2015-2018/031/2017

OFICINA DE REGIDORES  
Palacio Municipal, Juárez y Libertad s/n  
San Pedro Garza García, N.L., México C.P. 66200  
Tels. 840-44-35, Fax. 8400-44-36



En el citado aviso deberá precisarse también que, en términos de lo previsto en el artículo 59, párrafo primero, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la consulta pública se circunscribirá a los propietarios o poseedores de los predios que se ubican sobre la Calzada del Valle y la Calzada San Pedro, es decir, de aquéllos que integran el polígono de actuación o distrito de desarrollo específico denominado "Calzadas"; así como en los propietarios o poseedores de los predios que se ubiquen sobre las calles inmediatamente posteriores a los predios que se ubican sobre la Calzada del Valle, en su sección Poniente; además de los propietarios o poseedores de los predios cuyo frente se encuentre alrededor de la superficie de terreno que ocupa la edificación que alberga las oficinas de la Dirección de Protección Civil Municipal y de la Junta de Residentes de la Colonia Del Valle, A.C., que se encuentra al terminar el Camellón de la Calzada del Valle Poniente.

**SEXTO.-** Se instruye a la Dirección de Planeación Urbana dependiente de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, para que inicie los trabajos correspondientes a la consulta ciudadana señalada en el acuerdo primero a fin de que, cumpliendo y respetando todos los requisitos que para la misma señala el artículo 54 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se lleve a cabo dicho proceso de consulta pública.

**SÉPTIMO.-** Concluida la Consulta Pública acordada, la Dirección de Planeación Urbana dependiente de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, deberá elaborar, respecto de cada uno de los planteamientos formulados por la ciudadanía, un dictamen técnico, y excepcionalmente podrá esta comisión solicitar el apoyo técnico de cualquier otra dependencia u organismo, público o privado, que considere necesario; debiendo dicha Dirección remitir dichos dictámenes a esta Comisión Especial para su análisis, estudio y resolución del expediente integrado con dicha documentación.

**OCTAVO.-** La Comisión Especial del Republicano Ayuntamiento, una vez analizado el planteamiento recibido, procederá a dictaminar, fundando y motivando, las propuestas ciudadanas que hayan sido consideradas improcedentes, las cuales serán puestas a la consideración del Pleno del Republicano Ayuntamiento para los efectos legales correspondientes.

**NOVENO.-** Esta Comisión Especial, una vez dictaminadas y resueltas la totalidad de los planteamientos, elaborará un Dictamen Definitivo que se someterá a la consideración del Republicano Ayuntamiento para su discusión y en su caso aprobación.

**DÉCIMO.-** Se autoriza al personal de las Secretarías de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, de Obras Públicas, de Servicios Públicos y Medio Ambiente y de la Dirección General de Asuntos Jurídicos, Dirección de Gobierno y Dirección de Ordenamiento e Inspección todas de la Secretaría del R. Ayuntamiento, para llevar a cabo las notificaciones de los dictámenes correspondientes a los planteamientos formulados por la ciudadanía.

Página 19 de 20

Dictamen CEPDU/2015-2018/031/2017

OFICINA DE REGIDORES  
Palacio Municipal, Juárez y Libertad s/n  
San Pedro Garza García, N.L., México C.P. 66200  
Tels. 840-44-35, Fax. 8400-44-36



**DÉCIMO PRIMERO.-** Gírense las instrucciones pertinentes al C. Presidente Municipal, al C. Secretario del Republicano Ayuntamiento y a la Dirección de Planeación Urbana dependiente de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y a ésta última, para que lleve de inmediato el exacto cumplimiento del presente acuerdo.

**A T E N T A M E N T E**

San Pedro Garza García, Nuevo León, a 29 de Marzo del 2017  
**COMISIÓN ESPECIAL PARA ESTUDIAR Y ACTUALIZAR EL PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN 2030.**

  
C. EDUARDO RODRIGUEZ GONZÁLEZ  
PRESIDENTE  
A FAVOR DEL DICTAMEN

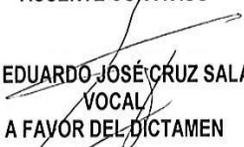
  
C. LIC. CLAUDETTE TREVIÑO MARQUEZ  
SECRETARIO  
A FAVOR DEL DICTAMEN

C. LIC. MIGUEL ÁNGEL FERRIGNO FIGUEROA  
VOCAL  
AUSENTE CON AVISO

  
C. LIC. JOSÉ ÁNGEL MERCADO MOLLEDA  
VOCAL  
A FAVOR DEL DICTAMEN

  
C. LIC. MARCELA VALDEZ FLORES  
VOCAL  
A FAVOR DEL DICTAMEN

C. LIC. MAGDA KARINA MORENO JUÁREZ  
VOCAL  
AUSENTE CON AVISO

  
C. LIC. EDUARDO JOSÉ CRUZ SALAZAR  
VOCAL  
A FAVOR DEL DICTAMEN

Última foja del Dictamen CEPDU/2015-2018/031/2017



COMISIÓN ESPECIAL DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO PARA ESTUDIAR Y ACTUALIZAR EL PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEÓN 2030.

29 DE MARZO DE 2017.

SESIÓN 20

- ASUNTO 2: Análisis y Discusión del Dictamen que somete a Consulta pública el PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GRACÍA, NUEVO LEÓN 2030-ACTUALIZACIÓN 2016 CALZADA DEL VALLE PONIENTE.

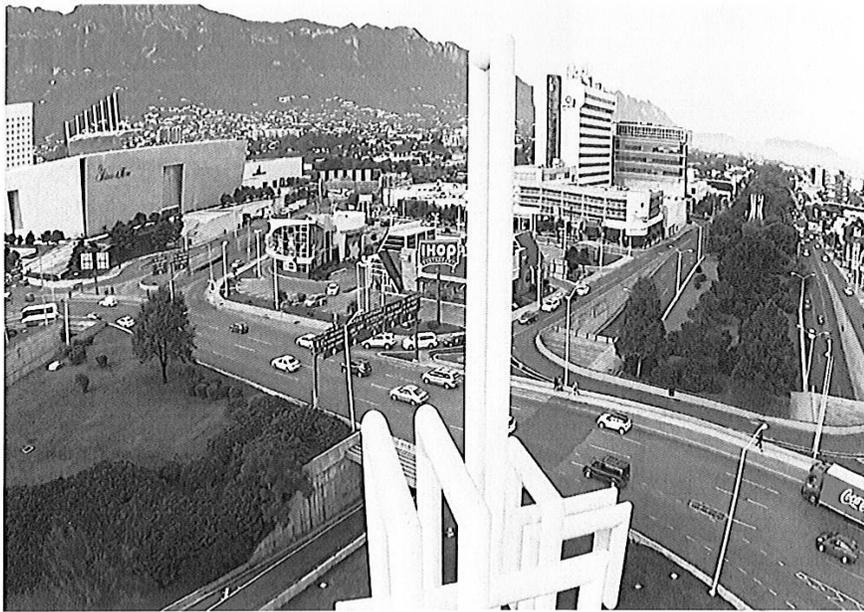
ACUERDO

INTEGRANTES DE LA COMISIÓN ESPECIAL	A FAVOR	EN CONTRA	EN ABSTENCIÓN
C. Eduardo Rodríguez González PRESIDENTE	<i>[Handwritten signature]</i>		
C. Claudette Treviño Márquez SECRETARIA	<i>[Handwritten signature]</i>		
C. Miguel Ángel Ferrigno Figueroa VOCAL	<i>Acusate</i>	<i>con Aviso</i>	
C. José Ángel Mercado Molleda VOCAL	<i>[Handwritten signature]</i>		
C. Marcela Valdez Flores VOCAL	<i>[Handwritten signature]</i>		
C. Magda Karina Moreno Juárez VOCAL	<i>Acusate</i>	<i>con Aviso</i>	
C. Eduardo José Cruz Salazar VOCAL	<i>[Handwritten signature]</i>		

Comentarios: A Favor de que las áreas a consultar abarquen la calle Río de la Plata y Río Pancho, en ambas sides de las calles mencionadas tanto en las aceras sur y norte de dichas calles, dentro de la zona de Río Preservada.

**PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL  
DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N. L. 2030  
ACTUALIZACIÓN 2017**

**CALZADA DEL VALLE PONIENTE**



SECRETARÍA DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO

San Pedro Garza García, Nuevo León,  
Marzo 17 del 2017

CONSULTA PÚBLICA

**PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL  
DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L. 2030  
ACTUALIZACIÓN 2017**

**CALZADA DEL VALLE PONIENTE**

**SECRETARÍA DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA**

San Pedro Garza García, Nuevo León,  
Marzo 17 del 2017

**Contenido**

1. INTRODUCCIÓN.....	5
2. JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN .....	8
3. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA .....	10
4. ACTUALIZACIÓN PROPUESTA.....	16
4.1. Calzada del Valle Poniente.....	16
5. CONCLUSIONES.....	17

## 1. INTRODUCCIÓN

El desarrollo urbano del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León debe ser administrado por las autoridades municipales según lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, y el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio.

Así, en el ámbito de planeación de desarrollo urbano municipal, el proceso de elaboración, consulta, aprobación, publicación y registro del Plan 2030 fue el siguiente:

El 31 de enero de 2011 el Instituto Municipal de Planeación Urbana de San Pedro Garza García inició los trabajos para la elaboración de la Iniciativa del Plan.

El 21 de marzo de 2012, el Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García aprobó dar inicio al proceso de la consulta pública del Plan.

La Consulta Pública se inició el 27 de marzo con la Primera Audiencia Pública y terminó el 1° de junio de 2012 con la realización de la última Audiencia Pública.

El 27 de mayo de 2014, el Republicano Ayuntamiento en la Sexagésima Quinta Sesión Ordinaria aprobó el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030.

El 18 de septiembre de 2014, el Republicano Ayuntamiento recibió el Dictamen de Congruencia del Plan emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León en fecha 10 de septiembre de 2014.

Posteriormente, el 26 de septiembre de 2014 se publicó en el Periódico Oficial del Estado, el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030.

El 2 de octubre de 2014 se inscribió el Plan en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León.

El Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030 entró en vigencia el 18 de octubre del año 2014.

Ahora bien, la presente Actualización 2017 del Plan 2030 tiene como antecedentes de planeación a los siguientes planes:

- El Plan de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N. L., 2030; Actualización 2016, Proyectos Viales
- El Plan de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N. L., 2030;
- El Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2024 Actualización 2010;
- El Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2024;
- El Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2000 – 2020;
- El Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N. L., 1990 – 2010;
- El Plan Metropolitano 2021 Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada de Monterrey; y
- El Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988 – 2010.

Por tanto y atendiendo al hecho notorio que constituyen las condiciones actuales relativas a los problemas de compatibilidad entre los diferentes usos de suelo que conforman la zonificación secundaria el municipio, así como a la necesidad de

implementar alternativas no contempladas al momento de aprobar el mencionado Plan, de conformidad con lo previsto en las fracciones I, y III, del artículo 57 de la Ley de Desarrollo Urbano, la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León, con fundamento en el artículo 35, Apartado A, Fracción XV, y Apartado B, Fracción IV, del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León somete a la consideración del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, la propuesta de actualización al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, enfocada a la solución de los conflictos urbanos que actualmente imperan en el Municipio en la Calzada del Valle Poniente.

## 2. JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN

El municipio de San Pedro Garza García decidió incluir en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2030 el corredor Calzada del Valle poniente como parte del Distrito de Desarrollo Especifico Calzadas, dándole las mismas condiciones de compatibilidad de usos y destinos que al resto de los segmentos de las avenidas Calzada San Pedro y Calzada del Valle pero le impuso como norma una altura máxima de dos pisos, cuando el resto de los segmentos de este Distrito de Desarrollo tiene cuatro pisos y las edificaciones del corredor de Humberto Lobo tienen seis pisos, y le asignó un CUS de 1.4, cuando al resto de los segmentos del Distrito de Desarrollo le asigno 1.6 y el corredor de Humberto Lobo tiene 1.8 y 2.0 de coeficiente de uso de suelo.

Anteriormente en el Plan de Desarrollo Urbano 2024 y en la Actualización 2010 del mismo, el Corredor Calzada del Valle Poniente mantenía uso de suelo habitacional multifamiliar, a pesar de que desde ya hace mucho tiempo se habían establecido en él, una serie de usos comerciales y de servicios que contradecían el uso permitido. Con el tiempo a través de diferentes recursos se siguieron autorizando más negocios comerciales y de servicios, el cambio de uso de suelo que se refleja en el Plan de Desarrollo Urbano 2030, solo reconoció la verdadera vocación de uso de la zona, pero los lineamientos que se le marcaron no corresponden a las necesidades de desarrollo de los negocios que se pueden establecer en él, baste decir que las viviendas unifamiliares con las que colindan los lotes comerciales tienen una altura permitida de tres pisos, uno más del que se permite a los lotes del Corredor Calzada del Valle Poniente.

Los lotes con uso habitacional Unifamiliar colindantes al norte y al sur del Corredor Calzada del Valle Poniente no son afectados con los cambios ya que mantienen el mismo uso y densidad establecido en los Planos E2 Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo y E3 Densidades Habitacionales y CUS Máximo del Plan de Desarrollo Urbano 2030

También se incluye en esta actualización el reconocimiento de uso del suelo como Equipamiento Público al predio donde se ubica del edificio de Protección Civil. Ubicado al final del camellón central de la Calzada Del Valle, en un área municipal que remata el paseo peatonal y recreativo de la citada avenida. El edificio de Protección Civil fue construido ahí en los años ochenta, antes de que el municipio de San Pedro tuviera su primer Plan de Desarrollo Urbano, el edificio se construyó para que sirviera primero como caseta de ventas de la Colonia Del Valle, después sirvió como sede de la junta de vecinos, posteriormente como estación de bomberos, para albergar después una estación de policía y actualmente es la sede de las oficinas de Protección Civil del municipio y de la junta de vecinos de la colonia del Valle.

### 3. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

El marco jurídico que da soporte y fundamento a la competencia, atribuciones y procedimientos para la formulación, aprobación y administración del desarrollo urbano municipal está integrado por principios normativos contenidos en legislación Federal, Estatal y Municipal.

#### Nivel Federal

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM);
- Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.

#### Nivel Estatal

- Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León;
- Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León;
- Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y
- Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.

#### Nivel Municipal

- Reglamento Orgánico de la Administración Pública de San Pedro Garza García, Nuevo León
- Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León.

### **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**

La presente Iniciativa de Proyecto de Actualización 2016 del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, se fundamenta en el artículo 27 párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que dispone que:

"La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad."

El artículo 115 fracción V señala que la formulación, aprobación y administración de la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, la participación en la creación y administración de reservas territoriales y ecológicas, el control y la vigilancia de la utilización del suelo, la regularización de la tenencia de la tierra urbana, el otorgamiento de licencias y permisos para construcciones son facultades de los municipios, de conformidad con las leyes federales y estatales

relativas, y que, para lograr lo anterior y de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 (ver supra) expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios.

### **Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**

En su artículo 8, establece la competencia a los municipios en materia ambiental dentro de su circunscripción territorial.

Esta ley indica en su artículo 23 que: "Para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el artículo 27 constitucional en materia de asentamientos humanos, considerará los siguientes criterios:

Los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio;

Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo y otros medios de alta eficiencia energética y ambiental;

### **Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León**

El párrafo seis del artículo 23, establece que los municipios tienen la atribución de: "...formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los que se deriven de los mismos en los términos de la Ley..."

El artículo 132 fracción II, es correlativa de la fracción II del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, estableciendo que "la

formulación, aprobación y administración de la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, la participación en la creación y administración de reservas territoriales y ecológicas, el control y la vigilancia de la utilización del suelo, la regularización de la tenencia de la tierra urbana, el otorgamiento de licencias y permisos para construcciones son facultades de los municipios, de conformidad con las leyes federales y estatales relativas", y que, "para lograr lo anterior y de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios."

#### **Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León**

El artículo 15 de la Ley establece que el Ayuntamiento es el órgano responsable de gobierno del Municipio, y que para la administración de este último y el funcionamiento del Ayuntamiento, se estará a lo dispuesto por esta Ley, los reglamentos municipales o los Acuerdos del propio Ayuntamiento.

Por otra parte, el artículo 33, fracción I, inciso b), le otorga atribuciones al Ayuntamiento para aprobar reglamentos, circulares y disposiciones de carácter general dentro del territorio municipal, sujeto a las disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, y la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; en este mismo artículo, en su párrafo final dispone que el Ayuntamiento tendrá, además de las facultades y obligaciones señaladas en este artículo 33, las demás que ordenen las Constituciones antes mencionadas y otros ordenamientos jurídicos.

#### **Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León**

La Iniciativa de Actualizar el Plan se enmarca principalmente en los artículos 1, fracciones I, II, III, IV, V, VII, VIII y IX; 2 fracción IX, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI,

XVII, XVIII y XIX; 3; 4 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV y XV; 61 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII y IX; 81 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII y IX; 56, 57, 58, 59, 81, 82 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI y XII; 83; 88; 89; 92; 93; 102, 103, 121 fracciones I, II y III, incisos a), b), c) y d); 123 fracción I, incisos a), b), c) d), e), f) y g), y II, incisos a), b), c), d) y e); 124 fracciones I, II y III, incisos a), b) y c) y IV; 125 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII y IX; 126 fracciones I, incisos a), b), c), d) y e), II, incisos a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k), l) y m); 127 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XX, XXI y XXII; 128 fracciones I y II; 129 fracciones I, II y III; 130 fracciones I, II, III, IV y V; 132 fracciones I, II, III y IV; 133 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X y XI; 134 fracciones I, II y III; 135 fracciones I, II, III, IV, V y VI; 136 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII y VIII; 137 fracciones I, II, III y IV; 141; 145 fracciones I, II y III; 146; 148; 149, 156; 157 fracción I, inciso A) sub incisos 1) y 2), B) sub incisos 1) y 2), C) sub incisos 1), 2), 3) y 4), D) sub incisos 1), 2), 3) y 4), II, incisos A) y B); 158 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X y XI; 159 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII y XIII; 160; 195 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII y XIII; 231; 233; 234; 235 fracciones I, II, III, IV, V y VI; así como el transitorio Quinto.

#### **Ley Ambiental del Estado de Nuevo León**

La presente Iniciativa de Actualización del Plan se fundamenta en el artículo 36, fracción VII, que previene que los principios de regulación ambiental de los asentamientos humanos en la entidad serán considerados en la regulación ambiental de los fraccionamientos, la vialidad y el transporte urbano locales.

#### **Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León**

El artículo 5 dispone que la aplicación de ese reglamento corresponde al Republicano Ayuntamiento, al Presidente Municipal y a los titulares de las dependencias administrativas de la administración pública municipal.

El artículo 35, en su apartado A, Fracción XV, faculta a la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano para vigilar la observancia de los planes de desarrollo urbano y las normas básicas correspondientes, y en su apartado B, Fracción IV, para participar en la elaboración de planes y programas de desarrollo urbano de aplicación en el municipio, como es el presente caso.

**Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León**

El Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, establece el procedimiento que se debe seguir al interior del Cabildo para discutir y aprobar los actos materialmente legislativos, pero formalmente administrativos como lo son los planes o programas de desarrollo urbano, considerando además, el procedimiento específico que señala la Ley de Desarrollo Urbano para la elaboración, consulta y aprobación de los mencionados planes o programas de desarrollo urbano.

#### **4. ACTUALIZACIÓN PROPUESTA**

En atención a las consideraciones señaladas en el acápite de Justificación de este documento, se estima necesario actualizar los planos E-2 Zonificación Secundaria Usos y Destinos de Suelo, E-3 Densidades Habitacionales y CUS Máximo, E-4 Zonas de Altura Controlada y E-5 Estructura Vial; del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, específicamente en relación con el Corredor Calzada del Valle Poniente de la Calzada San Pedro a Humberto Lobo.

##### **4.1. Calzada del Valle Poniente**

Se incluyen las siguientes actualizaciones:

- 1.- Se cambió la altura controlada de dos pisos a cuatro pisos a los predios que colindan con el Corredor Calzada del Valle Poniente.
- 2.- Se cambió el CUS de 1.4 a 1.6 a los predios que colindan con el Corredor Calzada del Valle Poniente.
- 3.- Se actualiza el terreno que actualmente ocupa la Dirección de Protección Civil Municipal y la junta de colonos de la Colonia Del Valle.

## 5. CONCLUSIONES

Los cambios propuestos responden a actualizaciones que reconocen los usos que ya se están aplicando en los predios objeto de modificación, responden a reclamos ciudadanos que se han presentado en las dependencias municipales y también se incluyen los ajustes que se hacen necesarios para hacer un mejor aprovechamiento de los predios.

En esta actualización se presenta solo la parte de las zonas que se pretenden ajustar y se incluye en un juego de planos que incluye el Plano D-1 Uso Actual del Suelo, E-1 Zonificación Primaria, E-2 Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo, E-3 Densidades Habitacionales y CUS Máximo, E-4, Zonas de Altura Controlada y E-5 Movilidad.

Con estos ajustes se avanza en la actualización en una de las zonas más importantes por su trascendencia en el sano desarrollo urbano del municipio, se da continuidad al documento anterior, Actualización 2016 Proyectos Viales y se prepara el camino a futuras actualizaciones.















GACETA MUNICIPAL No. EDICIÓN ESPECIAL No.- 223, MARZO DE 2017.

[www.sanpedro.gob.mx](http://www.sanpedro.gob.mx)

RESPONSABLE DEL CONTENIDO:  
Secretaría del Republicano Ayuntamiento  
San Pedro Garza García

Palacio Municipal  
San Pedro Garza García, Nuevo León  
Juárez y Libertad s/n  
Centro de San Pedro  
Tel.- 84004403 y 84004412, C.P. 66230