



Gaceta Municipal

CONTENIDO

Acuerdos del Republicano Ayuntamiento adoptados en la siguiente fecha:

Día	/ Descripción	Pág.
JULIO/2026		
14	PRIMERA SESIÓN ORDINARIA	01
28	SEGUNDA SESIÓN ORDINARIA	02
	ANEXOS	03

PRIMERA SESIÓN ORDINARIA 14 DE JULIO DE 2026

1. Orden del Día programado para esta Primera Sesión Ordinaria del Republicano Ayuntamiento del mes de julio de 2026. Se aprueba con 14 votos a favor, POR UNANIMIDAD.

2. Solicitud de la dispensa de la lectura, y en su caso, aprobación del acta del Republicano Ayuntamiento correspondiente a la segunda sesión ordinaria del mes de junio, celebrada el 23 veintitrés de junio de 2026 dos mil

veintiséis. Se aprueba con 14 votos, POR UNANIMIDAD.

3. Solicitud de la dispensa de la lectura de la propuesta y de los dictámenes referidos en el Orden del Día, así como la intervención del personal administrativo en caso de ser necesario. Se aprueba con 14 votos a favor, POR UNANIMIDAD.

4. Propuesta del Presidente Municipal relativa a la celebración de los convenios de colaboración individuales entre el Gobierno Municipal y los Organismos Públicos Descentralizados de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León. SE APRUEBA POR UNANIMIDAD, con 14 votos a favor.

5. Dictamen número CGR 2024-2027/028-2026/Aprobación Definitiva de Reglamento. SE APRUEBA POR UNANIMIDAD, con 14 votos a favor.

6. Dictamen número CGR 2024-2027/029-2026/Aprobación Definitiva de Reglamento. SE APRUEBA POR UNANIMIDAD, con 14 votos a favor.

7. Dictamen número CGR 2024-2027/031-2026/Consulta Pública de Reglamento. SE APRUEBA POR UNANIMIDAD, con 14 votos a favor.

8. Dictamen número CHPM 2024-2027/035-2026/Contrato que Excede la Administración. SE APRUEBA POR UNANIMIDAD, con 14 votos a favor.

9. Dictamen número CHPM 2024-2027/036-2026/Comodato. SE APRUEBA POR UNANIMIDAD, con 14 votos a favor.

10. Dictamen número CODU 2024-2027/003-2026/Tala de Árbol. SE APRUEBA POR UNANIMIDAD, con 14 votos a favor.



DICTAMEN NÚMERO CSDS 2024-2027/002-2026/Reforma a las Reglas de Operación

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

A los suscritos integrantes de la Comisión de Salud y Desarrollo Social del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, nos fue turnado mediante oficio número SA/0177/2026 y SDSCV/228/2026, signado por la C. Gilda Gabriela Guajardo Garza, en su carácter de Secretaria del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, y la C. Patricia Mercedes Zorrilla Alcalá, en su carácter de Secretaria de la Secretaría de Desarrollo Social y Calidad de Vida de San Pedro Garza García, Nuevo León., para el estudio, análisis y dictamen de la reforma a las Reglas de Operación para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares en Polígonos Vulnerables de San Pedro Garza García, Nuevo León, con la finalidad de incorporar el Programa "San Pedro Más Cerca"; en virtud de lo anterior, ponemos a consideración de ese Órgano Colegiado la aprobación del presente dictamen, bajo los siguientes antecedentes y consideraciones de orden legal:

ANTECEDENTES

PRIMERO. Los asentamientos humanos irregulares en zonas vulnerables, son una forma de exclusión económica y social. La ocupación de predios en áreas que no fueron verificadas por la autoridad para determinar si el suelo ocupado era o no apto de ser urbanizable y que no cuentan con los documentos legales que acrediten la propiedad, ahonda las desigualdades y la vulnerabilidad social existente, puesto que las personas que viven en estos asentamientos tienen menor posibilidad de acceder a equipamientos urbanos públicos cercanos, así como a infraestructura y servicios básicos.

SEGUNDO. En 2012 dos mil doce, este Municipio inició un programa de regularización en determinados polígonos ubicados en los márgenes del Río Santa Catarina, en los que habitan decenas de familias, en su mayoría de escasos recursos y quienes detentaban sólo la posesión de la tierra, sin la certeza jurídica del régimen de propiedad. Muchas de esas familias residen en la zona desde hace ya más de cinco décadas, según se desprende del diagnóstico de Hábitat para la Humanidad México, A.C.

TERCERO. Por ello, con el apoyo de la entonces Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), ahora Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS), la Comisión Nacional del Agua y otras autoridades federales, se llevó a cabo en el Municipio,

LIBERTAD 101,
CENTRO
SPGG / NL

**SAN PEDRO
GARZA GARCÍA**

TEL
81 8400 4455 Y 56



un programa y acciones de regularización de tales asentamientos, autorizándose las siguientes 9 nueve colonias:

1. Jesús M. Garza;
2. Lucio Blanco Primer Sector;
3. Lucio Blanco Segundo Sector;
4. Lucio Blanco Tercer Sector;
5. San Francisco;
6. Luis Echeverría;
7. Los Pinos Primer Sector;
8. Los Pinos Segundo Sector; y
9. Plan de Ayala.

No obstante, este importante paso para los habitantes en la zona, quedó inconcluso en 2014, debido a que 14 catorce polígonos con asentamientos humanos irregulares quedaron excluidos del proceso de regularización. Dichos polígonos se ubican dentro de las primeras 6 seis de las 9 nueve colonias antes mencionadas y quedaron fuera del perímetro establecido por la Ley de Aguas Nacionales para la delimitación de la zona federal, al encontrarse a mayor distancia del cauce del río. En consecuencia, a efecto garantizar transparencia en el proceso de regularización de los polígonos con asentamientos humanos irregulares, se aprobó en la Primera Sesión Ordinaria del Republicano Ayuntamiento del 14 de marzo de 2023, la emisión de las Reglas de Operación para la Regularización de los Asentamientos Humanos Irregulares en polígonos vulnerables en San Pedro Garza García, Nuevo León.

CUARTO. En fecha 25 de junio de 2026, se llevó a cabo la Decimoctava Sesión Ordinaria de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, acordó aprobar el visto bueno por unanimidad de sus integrantes, referente al proyecto de reforma a las Reglas de Operación para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares en Polígonos Vulnerables de San Pedro Garza García, Nuevo León, con el propósito de incorporar el Programa "San Pedro Más Cerca".

QUINTO. La suscrita Comisión de Salud y Desarrollo Social recibió oficio identificado mediante oficio número SA/0177/2026 y SDSCV/228/2026 y su ANEXO, signado por la C. Gilda Gabriela Guajardo Garza, en su carácter de Secretaria del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León. y C. Patricia Mercedes Zorrilla Alcalá, en su carácter de Secretaria de la Secretaría de Desarrollo Social y Calidad de Vida de San Pedro Garza García, Nuevo León., referente a la reforma a las Reglas de Operación para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares en Polígonos Vulnerables de San Pedro Garza García, Nuevo León, con la finalidad de incorporar el Programa "San Pedro Más Cerca", por

LIBERTAD 101,
CENTRO
SPGG / NL

**SAN PEDRO
GARZA GARCÍA**


TEL
81 8400 4435 Y 36



lo que solicitan su aprobación para someter a consideración del Pleno del Republicano Ayuntamiento.

Por lo que visto las constancias que obran en el expediente de referencia, se tienen de orden legal, las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. El artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como el 165 y 166 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; los artículos 157, 158, 159, 160 y 161 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, le atribuye a los Ayuntamientos la facultad previa su aprobación, el convenir y acordar con otros municipios, los Gobiernos Estatal y Federal, la coordinación que se requiere, a efecto de participar en la planeación y programación del desarrollo municipal, en la ejecución de acciones conjuntas para cumplir con los fines de la Administración Pública Municipal.

SEGUNDA. Esta Comisión es competente para conocer y proponer al Republicano Ayuntamiento el presente dictamen, lo anterior en términos de los artículos 35 fracción VI, y 36 fracción VI incisos g) e i) del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León.

TERCERA. Que el Republicano Ayuntamiento es el Cuerpo Colegiado deliberante y autónomo, constituye el órgano de gobierno responsable de cada Municipio, para todos los efectos, representará la autoridad superior en el mismo.

CUARTA. Que el Plan Municipal de Desarrollo 2024-2027 de San Pedro Garza García, Nuevo León, en el EJE 2 San Pedro próspero e incluyente en su objetivo 2.7 establece el relativo a incidir en la reducción de la pobreza multidimensional a través de estrategias focalizadas hacia grupos prioritarios, y dentro de la Estrategia: 2.7.2 se establece elevar la calidad de vida a través del mejoramiento de viviendas, certeza patrimonial y dotación de infraestructura básica en las colonias prioritarias.

QUINTA. Que el artículo 47, inciso d), fracción IV del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, establece que la Secretaría de Desarrollo Social y Calidad de Vida, es responsable de coadyuvar en la regularización de predios y construcciones en colonias vulnerables para posibilitar el acceso formal a los servicios básicos de la vivienda.

LIBERTAD 101,
CENTRO
SPGG / NL

**SAN PEDRO
GARZA GARCÍA**


TEL
81 8400 4435 Y 36



SEXTA. Que el artículo 26, inciso g), fracción I, IV, V y VI del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, establece que la Secretaría del Republicano Ayuntamiento, es responsable de diseñar e implementar programas específicos para orientar y gestionar la solución de los asuntos de la ciudadanía relacionados con las atribuciones de las autoridades municipales, estatales o federales.

SÉPTIMA. Ahora bien, el tema que nos ocupa en este dictamen es la reforma a las Reglas de Operación para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares en Polígonos Vulnerables de San Pedro Garza García, Nuevo León, con la finalidad de incorporar el Programa "San Pedro Más Cerca", el cual consiste en apoyar a los habitantes del municipio que enfrentan sanciones pecuniarias impuestas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Movilidad, cuyo cumplimiento se ve limitado por condiciones de vulnerabilidad económica.

Este programa surge a partir de diversos procesos de regularización de la tenencia de la tierra, principalmente en el área poniente del Municipio. Durante 2023 y 2024, la Secretaría de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García detectó irregularidades en algunas construcciones de casas habitación. En consecuencia, se iniciaron procedimientos de sanción por incumplimiento al Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, imponiéndose multas conforme a los tabuladores establecidos en dicho ordenamiento.

Sin embargo, en la totalidad de los casos, los adeudos derivados de multas, recargos y actualizaciones alcanzaron montos que resultaron incobrables, atendiendo a la situación económica de las familias que habitan dichos inmuebles.

Esta situación también impactó en la recaudación del impuesto predial, ya que, ante la falta de certeza jurídica respecto de las construcciones, algunos contribuyentes dejaron de cubrir dicho impuesto durante 2024 y 2025. Los propios vecinos manifestaron encontrarse en la disyuntiva de pagar las sanciones o el impuesto predial, sin contar con la capacidad económica para cubrir ambos conceptos.

Ante esta circunstancia, la administración municipal, sensible a la capacidad económica de algunos de sus habitantes, elaboró un padrón de viviendas susceptibles de incorporarse al programa, proponiendo el otorgamiento de un subsidio condicionado al cumplimiento de determinados requisitos de elegibilidad. Quedan excluidos del presente beneficio, las viviendas cuya propiedad o posesión se encuentren sujetas a litigio, trámite o cualquier procedimiento pendiente de resolución, así como aquellas que cuenten con un Procedimiento Administrativo de Ejecución instaurado por la Secretaría de Finanzas y Tesorería de San Pedro Garza García, Nuevo León. Asimismo, no serán elegibles para este

LIBERTAD 101,
CENTRO
SPGG / NL

**SAN PEDRO
GARZA GARCÍA**


TEL
81 8400 4435 Y 36



beneficio los contribuyentes morosos o reincidentes en el incumplimiento de sus obligaciones fiscales.

Cabe señalar que el artículo 21 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como el artículo 26 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, establecen límites a la imposición de multas y prohíben que estas resulten desproporcionadas en relación con el ingreso de las personas, reconociendo la condición de jornaleros, obreros o trabajadores.

Asimismo, el artículo 3 de la Constitución local prohíbe la imposición de multas excesivas.

En ese sentido, se reconoce la situación de vulnerabilidad en que se encuentran determinados grupos poblacionales, por lo que la autoridad municipal debe ajustar la imposición de sanciones al principio de proporcionalidad y justicia social, particularmente cuando se trate de personas cuyo ingreso diario constituye su único sustento.

Mediante el programa "San Pedro Más Cerca" se busca que los habitantes en situación de vulnerabilidad puedan hacer efectivo el precepto constitucional, obtener certeza jurídica respecto de su patrimonio inmobiliario y regularizar su situación administrativa.

Adicionalmente, se prevé que la regularización de estos expedientes contribuya al fortalecimiento de la recaudación del impuesto predial en el Municipio.

OCTAVA. La suscrita Comisión de Salud y Desarrollo Social, en ejercicio de las facultades que le confieren los dispositivos legales invocados en las presentes Consideraciones; así como, de lo que se desprende de la propuesta que se indica en el apartado Antecedentes, contenida en el Anexo que se acompaña a este dictamen; en sesión celebrada el 02-dos de julio de 2026-dos mil veintiséis, después de llevar a cabo un ejercicio de estudio, análisis, evaluación, discusión y deliberación, se consideró factible dictaminar en sentido POSITIVO, someter a la consideración del Pleno del Republicano Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la propuesta de reforma a las Reglas de Operación para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares en Polígonos Vulnerables de San Pedro Garza García, Nuevo León, con la finalidad de incorporar el Programa "San Pedro Más Cerca", lo anterior, conforme al antecedente Quinto y Consideraciones expuestas en el cuerpo de este instrumento.

Por lo expuesto y fundado, de conformidad con los artículos 38 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, y 29, 40 fracción IV y 58 primer párrafo del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, este Órgano Colegiado Municipal propone el siguiente:

**SAN PEDRO
GARZA GARCÍA**

LIBERTAD 101,
CENTRO
SPGG / NL


TEL
81 8400 4435 Y 36



ACUERDO

PRIMERO. Se APRUEBA la reforma a las Reglas de Operación para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares en Polígonos Vulnerables de San Pedro Garza García, Nuevo León, con la finalidad de incorporar el Programa "San Pedro Más Cerca", indicada en el Antecedente Quinto y en la forma en que se establece en el Anexo de este dictamen.

SEGUNDO. Gírese instrucciones a la Secretaría del Republicano Ayuntamiento, a la Secretaría de Finanzas y Tesorería, a la Secretaría de Desarrollo Social y Calidad de Vida, la Secretaría de Desarrollo Urbano, a la Secretaría de Contraloría y Transparencia y a la Dirección de Delegaciones adscrita a la Secretaría del Republicano Ayuntamiento, a la Dirección de Ingresos adscrita a la Secretaría de Finanzas y Tesorería para el exacto cumplimiento del presente acuerdo.

TERCERO. Se solicita al Presidente Municipal ordenar la publicación del presente dictamen, en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, de conformidad con lo establecido con el artículo 35 inciso A, fracción XII de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, adicionalmente publíquese el presente acuerdo para su mayor difusión en la Gaceta Municipal, conforme a los artículos 98 fracción XIX y 222 tercer párrafo, de la ley antes mencionada.

CUARTO. El presente Acuerdo entrara en vigor al momento de su aprobación.

QUINTO. Surtase los efectos legales a que haya lugar, lo anterior de conformidad con lo acordado por este Republicano Ayuntamiento.

San Pedro Garza García, Nuevo León, a 02 de julio de 2026.

ASI LO DICTAMINAN Y FIRMAN LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE SALUD Y DESARROLLO SOCIAL DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.


C. ANA LUISA GONZÁLEZ MAIZ
PRESIDENTA
A FAVOR DEL DICTAMEN

**SAN PEDRO
GARZA GARCÍA**

LIBERTAD 101,
CENTRO
SPGG / NL

TEL
81 8400 4435 Y 36



[Signature]
C. SOFÍA FERNANDA LOZANO FANTINI
SECRETARÍA
A FAVOR DEL DICTAMEN

[Signature]
C. JOSÉ MANUEL GUAJARDO CANALES
VOCAL
A FAVOR DEL DICTAMEN

[Signature]
C. MARIANA ZÚNIGA ROMERO
VOCAL
A FAVOR DEL DICTAMEN

[Signature]
C. ERICKA TERESA MONTER GONZÁLEZ
VOCAL
A FAVOR DEL DICTAMEN

[Signature]
C. SOFÍA LORENA LEAL HERRERA
VOCAL
A FAVOR DEL DICTAMEN

[Signature]
C. NORA ELENA ANDRADE ROSADO
VOCAL
A FAVOR DEL DICTAMEN

ÚLTIMA FOJA DICTAMEN NÚMERO CSDS 2024-2027/002-2026/Reforma a las Reglas de Operación

LIBERTAD 101,
CENTRO
SPGG / NL

**SAN PEDRO
GARZA GARCÍA**

TEL
81 8400 4435 Y 36



ANEXO

(Correspondiente al Dictamen número CSDS 2024-2027/002-2026/Modificación a las Reglas de Operación)

LIBERTAD 101,
CENTRO
SPGG / NL

**SAN PEDRO
GARZA GARCÍA**

TEL
81 8400 4435 Y 36

**REGLAS DE OPERACIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS
IRREGULARES EN POLÍGONOS VULNERABLES Y PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL
PROGRAMA "SAN PEDRO MÁS CERCA", EN SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**



ÍNDICE

CAPÍTULO I	4
ANTECEDENTES	4
CAPÍTULO II	7
MARCO JURÍDICO	7
CAPÍTULO III	16
DEFINICIONES	16
CAPÍTULO IV	19
ALCANCE Y ALINEACIÓN	19
CAPÍTULO V	22
OBJETIVOS	22
CAPÍTULO VI	23
ALIANZAS Y COORDINACIÓN INSTITUCIONAL	23
CAPÍTULO VII	23
TIPOS DE APOYOS Y SUBSIDIOS	23
CAPÍTULO VIII	25
CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD	25
CAPÍTULO IX	31
REQUISITOS PARA EL TRÁMITE DEL PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA	31
CAPÍTULO X	32
REQUISITOS PARA EL TRÁMITE DEL PROGRAMA "SAN PEDRO MÁS CERCA"	32
CAPÍTULO XI	33
DERECHOS, OBLIGACIONES Y SANCIONES	33
CAPÍTULO XII	35
COMITÉ DICTAMINADOR	35
CAPÍTULO XIII	37
PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN, DICTAMINACIÓN Y RESOLUCIÓN APLICABLE AL PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA	37
CAPÍTULO XIV	40
PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN, DICTAMINACIÓN Y RESOLUCIÓN APLICABLE AL PROGRAMA "SAN PEDRO MÁS CERCA"	40
CAPÍTULO XV	42
INSTANCIAS PARTICIPANTES	42
CAPÍTULO XVI	43
AUDITORÍA, CONTROL Y SEGUIMIENTO	43
CAPÍTULO XVII	43

TRANSPARENCIA	43
CAPÍTULO XVIII	44
INCONFORMIDADES, QUEJAS Y SUGERENCIAS	44
CAPÍTULO XIX	45
TRANSVERSALIDAD	45
CAPÍTULO XX	46
ANEXOS DEL PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA	46
CAPÍTULO XXI	46
ANEXOS DEL PROGRAMA "SAN PEDRO MÁS CERCA"	46

CAPÍTULO I ANTECEDENTES

Los asentamientos humanos irregulares en zonas vulnerables, son una forma de exclusión económica y social. La ocupación de predios en áreas que no fueron verificadas por la autoridad para determinar si el suelo ocupado era o no apto de ser urbanizable y que no cuentan con los documentos legales que acrediten la propiedad, ahonda las desigualdades y la vulnerabilidad social existente, puesto que las personas que viven en estos asentamientos tienen menor posibilidad de acceder a equipamientos urbanos públicos cercanos, así como a infraestructura y servicios básicos.

En la República Mexicana, **de acuerdo con** la Encuesta Nacional de Vivienda 2020 realizada por el **Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI)**¹, se observa que aproximadamente el 27.1% de las viviendas urbanas no **cuentan con** escrituras. Asimismo, conforme a los datos del Índice de Marginación Urbana 2020, elaborado por el Consejo Nacional de Población (CONAPO), existen 41,498 Áreas Geoestadísticas Urbanas (AGEB) que se ubican en diversos grados de marginación urbana, que van desde muy bajo, bajo, medio, alto, a muy alto.

No obstante que, en dicho estudio Nuevo León presentó un muy bajo nivel de marginación urbana y, particularmente, el Municipio de San Pedro Garza García se ubicó en el segundo lugar **a nivel nacional** con el índice de marginación normalizado más bajo, sólo detrás de la delegación Benito Juárez de la Ciudad de México, existen aún diversos polígonos con asentamientos humanos irregulares establecidos, algunos de ellos desde hace más de cinco décadas.

En 2012 dos mil doce, este Municipio inició un programa de regularización en determinados polígonos ubicados en los márgenes del Río Santa Catarina, en los que habitan decenas de familias, en su mayoría de escasos recursos y quienes detentaban sólo la posesión de la tierra, sin la certeza jurídica del régimen de propiedad. Muchas de esas familias residen en la zona desde hace ya más de cinco décadas, según se desprende del diagnóstico de Hábitat para la Humanidad México, A.C.

Por ello, con el apoyo de la entonces Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), ahora Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS), la Comisión Nacional del Agua y otras autoridades federales, se llevó a cabo en el Municipio, un programa y acciones de regularización de tales asentamientos, autorizándose las siguientes 9 nueve colonias:

1. Jesús M. Garza;
2. Lucio Blanco Primer Sector;
3. Lucio Blanco Segundo Sector;
4. Lucio Blanco Tercer Sector;
5. San Francisco;
6. Luis Echeverría;

¹ <https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2021/envi/ENVI2020.pdf>

7. Los Pinos Primer Sector;
8. Los Pinos Segundo Sector; y
9. Plan de Ayala.

No obstante, este importante **paso** para los habitantes en la zona, quedó **inconcluso** en 2014, debido a que 14 catorce polígonos con asentamientos humanos irregulares **quedaron excluidos del proceso de regularización. Dichos polígonos se ubican dentro de las primeras 6 seis de las 9 nueve colonias antes mencionadas y quedaron fuera del perímetro establecido por la Ley de Aguas Nacionales** para la delimitación de la zona federal, al encontrarse a **mayor distancia** del cauce del río.

Derivado de lo anterior, en dichas superficies **ha persistido la solicitud** constante de apoyo por parte de los habitantes de las áreas excluidas, **con el propósito de** incorporarse a la legalidad. **En ese sentido**, en el 2019, San Pedro Garza García reactivó los trabajos del Programa de Regularización, realizando diversas acciones **encaminadas a definir** la ruta crítica que permitiera estar en aptitud legal de brindar seguridad y certeza jurídica a la totalidad de las y los habitantes ubicados predios irregulares, iniciando por los 14 catorce polígonos antes señalados.

Adicionalmente, el Municipio detectó en la Colonia Los Pinos una situación irregular que data de 1991. En **ese año se realizó** una donación condicionada de predios **por parte** del Gobierno Federal en favor del entonces Patronato Promotor y Administrador de Obras de Interés Social, S.C., **consistente en** 32 treinta y dos lotes. **No obstante**, en una fracción de uno de los referidos lotes se detectó la existencia de un polígono con asentamientos irregulares, **respecto del cual se buscará llevar a cabo su proceso de regularización con el apoyo del Estado, en atención a** las condiciones particulares que presenta.

Por otra parte, **también se identificó** otro asentamiento irregular al oriente de la ciudad, **ubicado** en un polígono de la Colonia Canteras, conocido coloquialmente como "El Ranchito". **En este caso, igualmente deberán realizarse** los trabajos **necesarios para detonar** su regularización, en los términos que resulten procedentes conforme a la normatividad **aplicable**.

En virtud de lo anterior, San Pedro Garza García se encuentra trabajando **con el objetivo de** lograr que el 100% de la superficie municipal **cuenta con** asentamientos humanos **regularizados**, a fin de que las personas que los habitan **dispongan de** un lugar adecuado para vivir; se garantice su derecho a la ciudad, así como su derecho a la propiedad urbana, y puedan contar con su **respectivo** título de propiedad.

Estos trabajos se **desarrollan** en dos etapas. La primera **comprende** las acciones jurídicas relacionadas con la regularización, **así como las** labores técnicas y administrativas necesarias para la incorporación de los polígonos irregulares **al desarrollo urbano, tales como el** registro de usos de suelo, inscripciones catastrales, censo habitacional y de uso **así como los demás** trámites administrativos necesarios para conformar un asentamiento humano formal. La segunda etapa consiste en la formalización jurídica de la propiedad mediante la emisión de los



títulos de propiedad de los lotes en favor de las y los beneficiarios que acceden a su regularización individual.

En consecuencia, con el propósito de garantizar un ejercicio más eficiente y transparente en ambas etapas del proceso de regularización, es que resulta necesaria la emisión de las presentes Reglas de Operación.

Por otra parte, el programa “San Pedro Más Cerca” tiene como finalidad apoyar a los habitantes del municipio que enfrentan sanciones pecuniarias impuestas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Movilidad, cuyo cumplimiento se ve limitado por condiciones de vulnerabilidad económica, pecuniarias impuestas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Movilidad, cuyo cumplimiento se ve limitado por condiciones de vulnerabilidad económica.

Este programa surge a partir de diversos procesos de regularización de la tenencia de la tierra, principalmente en el área poniente del Municipio. Durante 2023 y 2024, la Secretaría de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García detectó irregularidades en algunas construcciones de casas habitación. En consecuencia, se iniciaron procedimientos de sanción por incumplimiento al *Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León*, imponiéndose multas conforme a los tabuladores establecidos en dicho ordenamiento.

Sin embargo, en la totalidad de los casos, los adeudos derivados de multas, recargos y actualizaciones alcanzaron montos que resultaron incobrables, atendiendo a la situación económica de las familias que habitan dichos inmuebles.

Esta situación también impactó en la recaudación del impuesto predial, ya que, ante la falta de certeza jurídica respecto de las construcciones, algunos contribuyentes dejaron de cubrir dicho impuesto durante 2024 y 2025. Los propios vecinos manifestaron encontrarse en la disyuntiva de pagar las sanciones o el impuesto predial, sin contar con la capacidad económica para cubrir ambos conceptos.

Ante esta circunstancia, la administración municipal, sensible a la capacidad económica de algunos de sus habitantes, elaboró un padrón de viviendas susceptibles de incorporarse al programa, proponiendo el otorgamiento de un subsidio condicionado al cumplimiento de determinados requisitos de elegibilidad. Quedan excluidos del presente beneficio, las viviendas cuya propiedad o posesión se encuentren sujetas a litigio, trámite o cualquier procedimiento pendiente de resolución, así como aquellas que cuenten con un Procedimiento Administrativo de Ejecución instaurado por la Secretaría de Finanzas y Tesorería de San Pedro Garza García, Nuevo León. Asimismo, no serán elegibles para este beneficio los contribuyentes morosos o reincidentes en el incumplimiento de sus obligaciones fiscales.

Cabe señalar que el artículo 21 de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, así como el artículo 26 de la *Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León*, establecen límites a la imposición de multas y prohíben que

estas resulten desproporcionadas en relación con el ingreso de las personas, reconociendo la condición de jornaleros, obreros o trabajadores.

Asimismo, el artículo 3 de la Constitución local prohíbe la imposición de multas excesivas.

En ese sentido, se reconoce la situación de vulnerabilidad en que se encuentran determinados grupos poblacionales, por lo que la autoridad municipal debe ajustar la imposición de sanciones al principio de proporcionalidad y justicia social, particularmente cuando se trate de personas cuyo ingreso diario constituye su único sustento.

Mediante el programa "San Pedro Más Cerca" se busca que los habitantes en situación de vulnerabilidad puedan hacer efectivo el precepto constitucional, obtener certeza jurídica respecto de su patrimonio inmobiliario y regularizar su situación administrativa.

Adicionalmente, se prevé que la regularización de estos expedientes contribuya al fortalecimiento de la recaudación del impuesto predial en el Municipio.

CAPÍTULO II MARCO JURÍDICO

A. INTERNACIONAL

Entre los compromisos de corte internacional asumidos por México se encuentran aquellos derivados de la Primera Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos (Hábitat I), celebrada de 1976 y convocada por la Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas, con el propósito de abordar desafíos y el futuro de los asentamientos humanos.

En dicha conferencia se reconoció, entre otros aspectos, que las condiciones de los asentamientos humanos afectaban de manera directa el desarrollo humano, social y económico. Como resultado de este trabajo se adoptó el Plan de Acción de Vancouver, para que los gobiernos desarrollaran estrategias y políticas para el uso y la tenencia del suelo, la provisión de viviendas adecuadas, entre otros, teniendo en cuenta las necesidades de las poblaciones desfavorecidas y marginadas, quedando establecida por la Declaración de Vancouver y el Plan de Acción de Vancouver.

Por otra parte, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, reconoce en su artículo 11 el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, lo que incluye alimentación, vestido y vivienda digna, así como una mejora continua de las condiciones de existencia.

Asimismo, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales órgano de expertos independientes encargados de supervisar la aplicación de dicho Pacto por los Estados Partes, estableció en su Observación Número 4 que el derecho a una vivienda adecuada debe



contemplar 7 aspectos fundamentales. Entre ellos **destaca** la seguridad jurídica de la tenencia, **mediante la cual** toda persona debe gozar de **un grado suficiente** de protección legal contra el desahucio o desalojo, el hostigamiento u otras amenazas. **Además, este derecho comprende aspectos como la disponibilidad de servicios básicos, asequibilidad, habitabilidad y accesibilidad, entre otros.**

De igual manera, dentro de los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) aprobados en 2015 por los Estados Miembros de las Naciones Unidas, como parte de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, se establece un llamamiento universal a la acción para poner fin a la pobreza, proteger el planeta y mejorar las condiciones de vida de las personas.

En particular, el objetivo 1 “Fin de la Pobreza” y 10 “Reducción de las desigualdades” buscan garantizar la protección social y la igualdad para todas las personas, especialmente para los grupos en situación de vulnerabilidad, lo que resulta crucial para reducir la pobreza, debiéndose dar su abordaje de acción desde diversos niveles, entre ellos el local, para alcanzar los mismos.

B. FEDERAL

Los artículos 1 y 4 de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos* establecen respectivamente, que toda persona gozará de los derechos humanos reconocidos en la misma y en los tratados internacionales de los que forme parte el Estado Mexicano. **Asimismo, todas las autoridades tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar dichos derechos conforme a los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En este mismo marco, el artículo 4 constitucional reconoce que toda persona tiene derecho a disfrutar de vivienda adecuada, en los términos que establezca la legislación correspondiente.**

Por otra parte, **el artículo 115, fracciones II y V, inciso e), y su último párrafo, se desprende que los Municipios estarán investidos de personalidad jurídica y administrarán su patrimonio conforme a la ley. Asimismo, se les faculta, en los términos de las leyes federales y estatales aplicables, para intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana y para expedir reglamentos y disposiciones administrativas necesarias para los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 constitucional.**

Este último precepto establece que 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 planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

Asimismo, el artículo 28 constitucional prevé la posibilidad de otorgar subsidios a actividades prioritarias, siempre que estos sean de carácter general, temporal y que no afecten sustancialmente las finanzas públicas.

En desarrollo de estos mandatos constitucionales, la Ley de Vivienda establece, entre otros aspectos, en su artículo 2, la definición de vivienda digna y decorosa, entendida como aquella

que cumple con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos, construcción y salubridad; **que** cuente con espacios habitables y auxiliares, servicios básicos y **que** brinda a sus ocupantes seguridad jurídica **respecto de** su propiedad o legítima posesión, **además de considerar** criterios de prevención de desastres y protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.

Posteriormente, el 28 veintiocho de noviembre de 2016 dos mil dieciséis se publicó la *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano*, la cual **incorpora** diversos compromisos internacionales **asumidos** por México y responde a las nuevas **condiciones económicas y sociales** del país.

En su artículo 11, fracciones XV y XVI, **esta ley establece** que corresponde a los Municipios intervenir en la prevención, control y solución de los asentamientos humanos irregulares, así como en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano, **así como** las reservas, usos y destinos del suelo, **siempre** en el marco del respeto a los derechos humanos.

Con esta **legislación se consolida** un nuevo modelo urbano y de ordenamiento territorial que armoniza las regulaciones **nacionales** en la materia con estándares internacionales, **otorgando** herramientas a los tres órdenes de gobierno para participar en la regulación y sanción de asentamientos humanos **irregulares**.

Lo anterior, se desprende del Dictamen de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial **relativo** a la minuta con proyecto de decreto por el que se expide la *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano* y se reforma el artículo 3 de la *Ley de Planeación*, publicado en la gaceta parlamentaria el 12 doce de octubre de 2016 dos mil dieciséis.

En dicho dictamen **se destaca la importancia de** la concurrencia entre los tres órdenes de gobierno para enfrentar la complejidad del ordenamiento territorial **mediante una** clara **distribución de** atribuciones y funciones, **así como mediante la coordinación entre** instituciones gubernamentales y la sociedad civil, **bajo los principios** de subsidiariedad y gobernanza democrática.

Por su parte, los artículos 10, 26, 75, 76 y 77 de la *Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria* regulan la naturaleza, límites y alcances del otorgamiento de subsidios, estableciendo las bases para su correcta aplicación.

Finalmente, el artículo 13, fracción VII de la *Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios* **establece** criterios generales de responsabilidad hacendaria y financiera que regirán a las Entidades Federativas y los Municipios **para el** manejo sostenible de sus finanzas públicas, establece que una vez aprobado el Presupuesto de Egresos, para el ejercicio del gasto, las Entidades Federativas deberán observar las disposiciones siguientes: En



materia de subsidios se deberá identificar la población objetivo, el propósito o destino principal y la temporalidad de su otorgamiento.

Asimismo, los mecanismos de distribución, operación y administración de los subsidios deberán garantizar que los recursos se entreguen a la población objetivo y reduzcan los gastos administrativos del programa correspondiente. Esta información deberá hacerse pública a través de las páginas oficiales de Internet de las secretarías de finanzas o sus equivalentes de los gobiernos locales.

C. ESTATAL

Conforme al marco normativo estatal, de los artículos 1, 165 y 166 de la *Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León* se desprende que los Municipios tienen derecho a adquirir, poseer y administrar bienes raíces, **los cuales únicamente** podrán enajenarse, gravarse o desincorporarse por acuerdo del Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en las leyes respectivas. **Asimismo, corresponde a los municipios** intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana.

En este contexto, de la *Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León*, **particularmente** de sus artículos 3, fracción LXIX, 6, fracción IV, 11, fracciones IV, XI y XXVII, **se desprende** que la regularización de la tenencia de la tierra **constituye el proceso mediante el cual se legaliza** la posesión del suelo **a favor de** las personas asentadas en él **de manera irregular. Asimismo, se establece** que **dicha regularización** se considera causa de utilidad pública en los centros de población.

De igual manera, corresponde a los Gobiernos Municipales promover programas y realizar acciones **orientadas a la** conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población; intervenir en la elaboración y ejecución de programas para la regularización de la tenencia de la tierra urbana; y promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el desarrollo urbano y la vivienda.

Asimismo, del artículo 4 del precitado ordenamiento se desprende que la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos y del ordenamiento territorial deben conducirse con apego, entre otros, a los siguientes principios de política pública:

- **Derecho a la ciudad, mediante el cual** se garantice a todo habitante de un asentamiento humano, el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos;
- **Equidad e inclusión**, promoviendo el respeto de los derechos de grupos vulnerables y **garantizando que toda persona** pueda decidir entre una oferta diversa de suelo de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades;
- **Derecho a la propiedad urbana, a fin de proteger los derechos de los ciudadanos;**
- **Coherencia y racionalidad**, para promover **un** ordenamiento territorial y desarrollo urbano equilibrado, armónico, racional y congruente y;

- **Resiliencia, seguridad urbana y gestión de riesgos, orientadas a fortalecer las medidas de prevención, mitigación, atención, adaptación y resiliencia para proteger a las personas y su patrimonio frente a riesgos naturales y antropogénicos, evitando la ocupación de zonas de alto riesgo.**

Por otra parte, **el artículo 354 del referido ordenamiento establece** que los Municipios deberán promover facilidades administrativas y **el otorgamiento de subsidios destinados a impulsar acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento urbano. Entre dichas acciones se incluyen aquellas encaminadas a facilitar la regularización de la tenencia de la tierra y la obtención de títulos de propiedad, mediante apoyos fiscales, notariales y registrales necesarios.**

Asimismo, se contempla la posibilidad de otorgar facilidades para la obtención de alineamientos, nomenclatura oficial y constancias de uso de suelo; para el pago de impuestos y derechos relacionados con la transmisión de inmuebles; así como para la regularización de títulos de propiedad y construcciones que los proyectos autorizados requieran. De igual forma, se prevé la implementación de procedimientos simplificados y trato preferente ante las tesorías municipales y los registros públicos, pudiendo además concertarse acuerdos de facilidades con Notarios Públicos y otros involucrados en dichos procesos.

Por su parte, la Ley de Fiscalización Superior del Estado de Nuevo León, en lo relativo a la entrega de apoyos, establece en su artículo 17 párrafos primero a tercero, los requisitos de documentación que deberá respaldar las operaciones contables correspondientes.

En el caso de personas físicas que reciban cualquier tipo de apoyo, **ya sea en dinero o en especie, la documentación deberá incluir copia fotostática de identificación oficial vigente con fotografía, expedida por autoridad competente, así como de algún comprobante de domicilio. Asimismo, deberá constar la firma autógrafa o, en su caso, la huella digital o dactilar de la persona beneficiaria, como manifestación de haber recibido el apoyo correspondiente. Dicha documentación deberá entregarse con declaratoria bajo protesta de decir verdad.**

No obstante, **cuando dichas operaciones contables derivan de programas de apoyo que cuenten con reglas de operación que establezcan documentación específica, se estará a lo dispuesto en dichas reglas.**

Adicionalmente, **cuando las personas físicas beneficiarias no puedan exhibir una identificación oficial debido a su condición socioeconómica, o no cuenten con comprobante de domicilio por ubicarse su vivienda en zonas aisladas de los centros de población, el ente público deberá dejar constancia de dicha circunstancia mediante el levantamiento del acta circunstanciada correspondiente.**

Ahora bien, conforme a los artículos 11, 32, 33 y 34 de la *Ley de Desarrollo Social para el Estado de Nuevo León*, la política de desarrollo social tendrá como prioridad proporcionar, de manera oportuna y subsidiaria, ayuda económica o **apoyos** en bienes y servicios básicos a las



personas, familias, grupos, etnias y comunidades que **presenten** mayores condiciones de pobreza, marginación y exclusión, de acuerdo con los indicadores de desarrollo social y humano.

Asimismo, dicha política deberá atender prioritariamente a mujeres, niñas, niños, adolescentes, **personas** adultas mayores, personas con discapacidad **y, en general, a quienes** se encuentren en situación de vulnerabilidad social.

En virtud de lo anterior, el Gobierno Estatal y los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, **deberán fomentar acciones destinadas a proteger y apoyar a las personas que se encuentren** en situación de pobreza o vulnerabilidad, **con el propósito de garantizarles** condiciones de vida dignas, **particularmente** cuando se trate de sectores sociales con dificultades especiales debido a sus características socioeconómicas, urbanísticas o demográficas, que los coloque en posiciones de desigualdad.

De conformidad con el artículo 40 del citado ordenamiento, se consideran como grupos o sectores que merecen especial atención en la elaboración, ejecución, seguimiento y evaluación de la política de desarrollo social los siguientes:

- I. Las regiones, municipios, microrregiones, polígonos y zonas de atención prioritaria e inmediata que muestran altos índices de marginación respecto de los objetivos de la política de desarrollo social;
- II. La población que se encuentre en situación de pobreza o vulnerabilidad; y
- III. Los grupos ubicados en polígonos y zonas de riesgo considerando criterios demográficos y geofísicos para la definición de estrategias de prevención y atención a la población, con énfasis en aquellos asentamientos precarios y vulnerables que se encuentran bajo riesgo de desastres.

Asimismo, conforme a los artículos 44, 46, 47 y 48 de la referida ley, las acciones del Estado y, en su caso, de los Municipios en las zonas de atención prioritaria tendrán como objeto procurar que toda persona reciba los beneficios del desarrollo y de las políticas y programas de desarrollo social. **Para ello, deberán preverse** los recursos financieros necesarios para **brindar** atención especial a las personas que, por su situación de pobreza o vulnerabilidad, **requieran de dichos apoyos,** promoviendo su plena integración al desarrollo y fortaleciendo los principios de igualdad, equidad y libertad.

Finalmente, en todo procedimiento en el que existan beneficiarios **resulta relevante considerar lo dispuesto en** los artículos 3, fracción LI inciso g), y 95, fracción XVI, de la *Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León*, **los cuales establecen que** los Ayuntamientos, **en su calidad de** sujetos obligados **deberán poner a disposición del público y mantener** actualizada, en los medios electrónicos **correspondientes,** de acuerdo con sus facultades, atribuciones, funciones u objeto social, según corresponda, la información, documentos y políticas de los programas de subsidios, estímulos y apoyos, en el que se deberá informar respecto de los programas de transferencia, de servicios, de infraestructura social y de subsidio.

Dicha información deberá incluir, entre otros elementos:

- Área;
- Denominación del programa;
- Periodo de vigencia;
- Diseño, objetivos y alcances;
- Metas físicas;
- Población beneficiada estimada;
- Monto aprobado, modificado y ejercido, así como los calendarios de su programación presupuestal;
- Requisitos y procedimientos de acceso;
- Procedimiento de queja o inconformidad ciudadana;
- Mecanismos de exigibilidad;
- Mecanismos de evaluación, informes de evaluación y seguimiento de recomendaciones;
- Indicadores con nombre, definición, método de cálculo, unidad de medida, dimensión, frecuencia de medición, nombre de las bases de datos utilizadas para su cálculo;
- Formas de participación social;
- Articulación con otros programas sociales;
- Vínculo a las reglas de operación o documento equivalente;
- Informes periódicos sobre la ejecución y los resultados de las evaluaciones realizadas; y
- Padrón de beneficiarios mismo que deberá contener el nombre de la persona física o denominación social de las personas morales beneficiarias, el monto, recurso, beneficio o apoyo otorgado para cada una de ellas, unidad territorial, en su caso, edad y sexo.

D. MUNICIPAL

De conformidad con los artículos 150, párrafo primero, y 153, fracción III, de la *Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León*, los Ayuntamientos **deberán organizar** un sistema de planeación del desarrollo municipal, el que se **materializará a través del Plan Municipal de Desarrollo** y de los programas que de él se deriven.

En dicho proceso de planeación se establecerán los objetivos, metas, estrategias y prioridades para la asignación de recursos, **así como las responsabilidades y los tiempos de ejecución correspondientes, con el fin de coordinar las acciones de gobierno y evaluar los resultados obtenidos.**

Asimismo, el Plan Municipal de Desarrollo deberá considerar aspectos como la prestación de los servicios públicos, el deporte y la recreación; promoción de la equidad de género y protección de grupos vulnerables; fomento a la salud pública, calidad educativa, vivienda digna, formación ciudadana, promoción de la cultura, preservación del patrimonio arqueológico y combate a la pobreza en el ámbito de su respectiva competencia, protección de los derechos humanos.



Por su parte, los artículos 17, fracción I, 34, fracciones I y II, y 35 apartado B, fracciones I, II, III y V de la citada ley establecen que el Presidente Municipal es el responsable directo de la Administración Pública Municipal, encargado de velar por la correcta ejecución de los programas municipales. Para ello, cuenta con facultades para ejecutar, por sí o a través de las dependencias correspondientes, las resoluciones del Ayuntamiento; proponer y ejecutar planes, programas, normas y criterios para el ejercicio de la función administrativa municipal y la prestación de los servicios públicos; celebrar todos los actos, convenios y contratos necesarios para el despacho de los asuntos administrativos y la atención de los servicios públicos municipales; así como las demás que le confieran las leyes aplicables.

Asimismo, el artículo 99 de la referida ley establece que la Tesorería Municipal es la dependencia encargada de la recaudación de los ingresos municipales y de realizar las erogaciones correspondientes con apego al presupuesto y al Plan Municipal de Desarrollo. La titularidad de la misma estará a cargo de un Tesorero Municipal, quien será nombrado por el Ayuntamiento a propuesta del Presidente Municipal tendrá el carácter de autoridad fiscal.

En ese sentido, el artículo 100 fracciones III, IV, XI, XII, XIII, XIV y XXIII del citado ordenamiento establece como facultades y obligaciones del Tesorero Municipal, entre otras, administrar la Hacienda Pública Municipal de conformidad con el Plan Municipal de Desarrollo y las bases que establezca el Ayuntamiento, con sujeción a las disposiciones legales aplicables; determinar, liquidar, recaudar, fiscalizar y administrar las contribuciones en términos de los ordenamientos jurídicos aplicables; ejercer los recursos financieros, de acuerdo con el presupuesto de egresos aprobado por el Ayuntamiento; llevar la contabilidad general y el control del ejercicio presupuestal en términos de la Ley General de Contabilidad Gubernamental y demás normativa aplicable; administrar, registrar y controlar el patrimonio municipal; formar y actualizar el Catastro Municipal; así como las demás que le confieran las disposiciones legales correspondientes. la presente Ley y otros ordenamientos de carácter general.

Por otra parte, la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León establece en sus artículos 8 y 9 que la Tesorería Municipal es la autoridad competente en el orden administrativo para interpretar las leyes fiscales municipales, dictar las disposiciones necesarias para su adecuada aplicación y vigilar su exacta observancia.

De igual forma, dicho ordenamiento reconoce como autoridades fiscales municipales al Presidente Municipal, al Tesorero Municipal, a los directores, jefes o encargados de las oficinas recaudadoras y a las demás autoridades municipales a quienes las leyes o los reglamentos confieran atribuciones en materia fiscal, por lo que la determinación, revisión, recaudación, control y administración de los ingresos fiscales corresponde a dichas autoridades.

En este contexto, los artículos 28, bis 1 y 28, bis 4 de la citada ley, establecen disposiciones relativas al impuesto sobre adquisición de inmuebles. En particular, señalan que cuando el valor gravable del inmueble no exceda de 30 cuotas elevadas al año y siempre que el adquirente sea persona física que no posea otro bien inmueble en el Estado, el impuesto se

cubrirá aplicando la tasa del 3% al valor del inmueble, **una vez realizada la reducción correspondiente a 15 cuotas elevadas al año.**

Asimismo, el ordenamiento **prevé** que el impuesto sobre adquisición de inmuebles se cubrirá a una tarifa única especial equivalente a 7 cuotas **por cada inmueble cuando se trate de** adquisiciones realizadas por entes u organismos públicos creados para solucionar el problema de la vivienda y la **regularización de la** tenencia de la tierra, **o por organizaciones** sin fines de lucro **que desarrollen** programas con finalidades y características iguales o similares, así como las personas beneficiarias **directas de** dichos programas, siempre **que** no sean propietarias o poseedoras de otro inmueble en el Estado y que lo destinen para su habitación.

El pago del referido impuesto deberá efectuarse en efectivo o mediante cheque certificado ante las oficinas receptoras de las Tesorerías Municipales donde se ubique el **inmueble objeto** del impuesto, o en las instituciones bancarias autorizadas por el Municipio correspondiente **dentro de su** circunscripción territorial. Cuando el pago se **realice de manera extemporánea,** este no podrá **efectuarse** en instituciones bancarias.

Adicionalmente, al artículo 92 **del citado ordenamiento establece que** el Presidente Municipal está facultado para disminuir o condonar los recargos, las sanciones y actualizaciones **que deban imponerse,** en términos del *Código Fiscal del Estado*, sujetándose a las Bases aprobadas por el Republicano Ayuntamiento para tal efecto.

En cuanto al otorgamiento de subsidios con cargo a las contribuciones y demás ingresos municipales, el artículo 6 de la *Ley de Ingresos para los Municipios del Estado de Nuevo León* establece que los Presidentes Municipales, previa emisión de las bases **correspondientes aprobadas** por el Ayuntamiento, podrán otorgar **subsidios cuando se considere necesario para determinadas actividades o sectores de contribuyentes .**

Los términos de las bases y los montos que establezcan, se emitirán de conformidad a las siguientes reglas:

- I. Los Ayuntamientos expedirán las bases generales para el otorgamiento de los subsidios debiendo establecer las actividades o sectores de contribuyentes a los cuales considere conveniente su otorgamiento, así como el monto en cuotas que se fije como límite y el beneficio social y económico que representará para el Municipio. El Ayuntamiento vigilará el estricto cumplimiento de las bases expedidas. El Presidente Municipal informará trimestralmente al Ayuntamiento de cada uno de los subsidios otorgados.
- II. Será el Presidente Municipal quien someta a la aprobación del Ayuntamiento los subsidios que considere convenientes, que no encuadren específicamente en las bases generales, fundando y motivando la procedencia de los mismos, con especial mención del beneficio económico y social que el Municipio recibirá con motivo del otorgamiento de dichos subsidios.
- III. Todo subsidio otorgado deberá ser registrado en las cuentas municipales.



El otorgamiento de subsidios **deberá sujetarse, además, a lo dispuesto en el artículo 13, fracción VII de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios, en lo relativo** a la identificación de la población objetivo, el propósito o destino **del subsidio, su temporalidad y los mecanismos de distribución, operación y administración correspondientes, a fin** de garantizar que los recursos públicos se entreguen a la población objetivo y se reduzcan los **costos** administrativos del programa correspondiente. La información **relativa a dichos subsidios deberá publicarse en las páginas oficiales de Internet del Municipio.**

Finalmente, los artículos 15, 16 y 17 del *Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León*, **establecen que la persona titular de la Presidencia Municipal** es el representante del Republicano Ayuntamiento de manera mancomunada con el Síndico Segundo, y el representante legal de la Administración Pública Municipal. **Asimismo,** es el responsable directo de **su funcionamiento, teniendo entre sus atribuciones** ejecutar o vigilar **el cumplimiento de** los acuerdos del Republicano Ayuntamiento, dirigir y **supervisar el** funcionamiento y ejercicio de la Administración Pública Municipal, vigilar la correcta ejecución de los planes y programas del Municipio, **y** realizar los actos necesarios para el adecuado **despacho** de los asuntos administrativos y la prestación de los servicios públicos municipales.

Por su parte, el artículo 28, inciso a), fracciones XVIII y XXIII e inciso d), fracción V, del **citado** Reglamento establece que la Secretaría de Tesorería y Finanzas tendrá, **entre otras atribuciones,** realizar inspecciones a los contribuyentes para comprobar o ratificar **la información utilizada para la determinación de** impuestos, derechos o subsidios **previstos en las disposiciones fiscales aplicables;** así como otorgar subsidios, disminuir o condonar contribuciones **en términos de las bases aprobadas por el Ayuntamiento,** elaborando **los proyectos correspondientes** para su aprobación **y, en su caso,** la devolución de contribuciones municipales.

CAPÍTULO III DEFINICIONES

1. **Apoyos:** Cualquier apoyo económico, subsidio o exención que se otorgue a cualquier persona beneficiaria de predios en situación de vulnerabilidad, referidos en el Capítulo VII de las presentes Reglas;
2. **Autorización presupuestaria:** Para que los sujetos obligados puedan implementar las presentes Reglas de Operación, deberán de contar previamente, con la autorización presupuestaria de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal;
3. **Criterios de elegibilidad:** Características sociales, económicas o geográficas, entre otras, que debe tener una persona para que sea elegible y pueda recibir los beneficios de un programa o acción;
4. **Censo habitacional y de uso de lotes:** Estudio para conocer el estado y situación de las viviendas ubicadas en los polígonos con asentamientos humanos irregulares, que permite

conocer el estado jurídico de cada lote y las características de las familias y hogares, con base en el cual se está en posibilidad de llevar a cabo un análisis jurídico para determinar las acciones de la procedencia de la regularización, conforme a las situaciones detectadas. De este Censo derivarán el Padrón de personas beneficiarias y el Estudio socioeconómico de las mismas;

5. **Dependencias:** Las que integran la Administración Pública Municipal Centralizada y que se establecen en el *Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León*;
6. **Derecho a la vivienda digna:** Implica que los ciudadanos de todos los perfiles económicos y socioculturales tengan la posibilidad de acceder a una vivienda con las siguientes condiciones y características: que no ponga en riesgo la satisfacción de otras necesidades básicas; con seguridad en su tenencia; con materiales y diseño de calidad; bien ubicada y con acceso a servicios básicos y complementarios funcionales y suficientes; emplazada en un barrio seguro, con espacios comunes, áreas verdes y calidad comunitaria; con un diseño que como unidad y asentamiento atienda a estándares técnicos de calidad y sea aceptable para sus habitantes; y en un hábitat digno, integrado al entorno natural de manera responsable e incorporando tecnologías;
7. **Elegibilidad:** Cualidad de una persona solicitante que es susceptible de ser beneficiaria por cumplir con los requisitos necesarios para tal efecto, señalados en las presentes Reglas de Operación;
8. **Enajenación:** Es el acto jurídico por el cual una persona, en este caso el Municipio de San Pedro Garza García, transmite a otra la propiedad de un bien, la cual puede ser a título gratuito u oneroso;
9. **Estudio socioeconómico:** Es el instrumento en el que se documenta la investigación que se realiza sobre la situación social, familiar y económica de una persona, cuya finalidad es dilucidar de manera clara y precisa su situación socioeconómica, para determinar la procedencia o no del otorgamiento del subsidio y/o apoyo, el cual forma parte del Censo Habitacional y de Uso;
10. **Ingreso mensual:** Es el ingreso que se recibe en determinado hogar, de manera mensual, el cual se obtiene multiplicando el salario diario base de cotización del año respectivo, por 365 días y dividido entre 12 meses;
11. **Ingreso total corriente:** se compone de la suma de las percepciones de todos los miembros del hogar, monetarios y no monetarios, e incluye las remuneraciones al trabajo, el ingreso por la explotación de negocios propios, la renta del capital, las transferencias, los ingresos por cooperativas, el valor imputado por autoconsumo, el pago en especie, los regalos recibidos en especie y una estimación de la renta por el uso de la vivienda propia. Lo anterior, de conformidad con los Lineamientos y Criterios Generales para la definición, identificación y medición de la pobreza, publicados el 16 de junio de 2010 en el *Diario Oficial de la Federación*;
12. **Municipio:** El Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León;

13. **Padrones** de personas beneficiarias: La relación oficial de personas físicas, derivada del Censo habitacional y de uso de lotes, que por cumplir con los criterios de elegibilidad señalados en las presentes Reglas de Operación y por resolución favorable del Comité Dictaminador, son susceptibles a la recepción de subsidios y/o apoyos. **Asimismo, incluirá a aquellas personas beneficiadas a través del programa "San Pedro Más Cerca";**
14. **Persona Beneficiaria:** Habitante del Municipio de San Pedro Garza García que ha sido acreedor/a de algún apoyo o apoyos para la regularización de su inmueble por cumplir los requisitos de las presentes Reglas o por resolución favorable del Comité dictaminador;
15. **Persona Candidata:** Habitante del Municipio de San Pedro Garza García que aspira a contar con la calidad de Persona Beneficiaria, para recibir los apoyos y/o subsidios a que aluden las presentes Reglas;
16. **Persona con Discapacidad:** Toda persona que por razón congénita o adquirida presenta una o más deficiencias de carácter físico, mental, intelectual o sensorial, ya sea permanente o temporal y que al interactuar con las barreras que le impone el entorno social, pueda impedir su inclusión plena y efectiva, en igualdad de condiciones con los demás, de conformidad con el artículo 2, fracción XXVII, de la *Ley General para la Inclusión de las Personas con Discapacidad*;
17. **Persona Adulta Mayor:** Aquella que tiene sesenta años o más de edad;
18. **Programa de Regularización:** El Programa que tiene por objeto llevar a cabo la regularización de los asentamientos irregulares detectados en el Municipio, con el cual se busca de manera integral apoyar a las personas en situación de vulnerabilidad para llevar a cabo los actos jurídicos necesarios para que puedan lograr certeza jurídica sobre su posesión;
19. **Programa "San Pedro Más Cerca":** Programa municipal cuyo objeto es otorgar subsidios o apoyos respecto de inmuebles que presenten sanciones pecuniarias impuestas por la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Movilidad**, cuyo cumplimiento se ve limitado por condiciones de vulnerabilidad económica detectados en el Municipio, siempre que se cumpla con la normatividad aplicable, con la finalidad de apoyar integralmente a personas en situación de vulnerabilidad para que realicen los actos jurídicos necesarios que les permitan obtener certeza jurídica sobre su propiedad;
20. **Reglas o Reglas de Operación:** Las presentes Reglas de Operación para la Regularización de Asentamientos Irregulares en Polígonos Vulnerables y para la implementación del Programa "San Pedro Más Cerca", en San Pedro Garza García, Nuevo León;
21. **Regularización:** Conjunto de actos jurídicos y materiales necesarios para el otorgamiento de certeza jurídica en la tenencia de la tierra;
22. **Salario mínimo elevado al mes:** Se entenderá que es el salario mínimo aprobado para el ejercicio fiscal de que se trate, por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos, cuyo monto

mensual se obtendrá de multiplicar la cantidad respectiva por los 365 días del año, y dividida entre los 12 meses del año;

- 23. Persona servidora pública:** Toda persona que desempeñe un empleo, cargo o comisión de cualquier naturaleza en la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García;
- 24. Situación de vulnerabilidad:** Condición de los núcleos de población y personas que por diferentes factores o por la combinación de ellos, enfrentan situaciones de riesgo, inseguridad jurídica, pobreza patrimonial y/o discriminación que les impiden alcanzar mejores niveles de vida y, por lo tanto, requieren la atención y apoyo gubernamental para lograr su bienestar; y
- 25. Tesorería:** La Secretaría de Finanzas y Tesorería de San Pedro Garza García.

CAPÍTULO IV ALCANCE Y ALINEACIÓN

Las presentes Reglas de Operación **constituyen** disposiciones normativas **de observancia obligatoria para el Programa** de Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares de San Pedro Garza García, **y para el Programa "San Pedro Más Cerca"**.

Su objeto es establecer y delimitar los criterios, procedimientos y mecanismos conforme a los cuales las Dependencias y Unidades de la Administración Pública Municipal que intervienen en su ejecución deberán operar y transparentar la aplicación de los recursos públicos y subsidios asignados, garantizando su uso eficiente, eficaz, oportuno y equitativo.

Las presentes disposiciones serán aplicables a los asentamientos irregulares en el Municipio, en beneficio de personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad y que acrediten la posesión del inmueble correspondiente en los términos establecidos en estas Reglas.

Los montos y subsidios han sido **determinados** considerando **la disponibilidad de las** partidas presupuestales **destinadas a** este tipo de programas, así como el análisis de las necesidades detectadas **en la práctica respecto de los procesos** de regularización **actualmente** en curso, **particularmente** en las comunidades **ubicadas** al margen del Río Santa Catarina. **Con ello, se busca otorgar apoyo al mayor número posible de personas que requieran este beneficio, de acuerdo con los resultados de su estudio socioeconómico correspondiente y conforme a lo previsto en el Capítulo II de las presentes Reglas.**

Las presentes Reglas de Operación se alinean con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la Organización de las Naciones Unidas, particularmente con el Objetivo 1 "Fin de la Pobreza" y el Objetivo 10 "Reducción de las desigualdades", los cuales buscan superar las dificultades para satisfacer las necesidades más básicas de las personas, entre ellas el acceso a una vivienda digna, principalmente en el caso de los grupos en situación de vulnerabilidad.



Asimismo, estas acciones encuentran sustento en el Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024 de San Pedro Garza García, en el cual se reconoce que, si bien el Municipio no cuenta con Zonas de Atención Prioritaria (ZAP), se han realizado esfuerzos institucionales para identificar, delimitar y focalizar las acciones de desarrollo social en la población que lo requiere.

Derivado de dichos esfuerzos, se han identificado 18 colonias consideradas prioritarias debido a las problemáticas sociales que presentan:

- | | | | |
|----|-------------------------|-----|-------------------------|
| 1. | Barrancas del Pedregal | 10. | Lucio Blanco 2º sector |
| 2. | Canteras | 11. | Lucio Blanco 3er sector |
| 3. | Centro de San Pedro | 12. | Luis Echeverría |
| 4. | El Obispo | 13. | Plan de Ayala |
| 5. | Jesús M. Garza | 14. | Revolución |
| 6. | Lázaro Garza Ayala | 15. | San Francisco |
| 7. | Los Pinos 1er sector | 16. | San Pedro 400 |
| 8. | Los Pinos 2do sector | 17. | Santa Elena |
| 9. | Lucio Blanco 1er sector | 18. | Villas del Obispo |

En ese sentido, se ha señalado que:

“En el municipio de San Pedro Garza García, las diferencias socioeconómicas son visibles si se observan las escalas de densidad poblacional, las cuales muestran las zonas limítrofes entre colonias de diferente capacidad socioeconómica” (Mendoza Lazcano y Treviño Aldape, 2020, citado en Instituto Municipal de la Familia 2021, página 54).

Entre las principales problemáticas identificadas por el gobierno municipal en estas zonas se encuentran la falta de espacios de esparcimiento, la carencia de regularización de viviendas, la desintegración familiar, la inseguridad y el consumo de sustancias psicotrópicas. La identificación de estas condiciones permite diseñar intervenciones integrales que promuevan un desarrollo autogestivo y participativo, en el que se intervengan diversos programas de las diferentes dependencias de la Administración Pública Municipal, como es el caso de las presentes Reglas de Operación.

De igual manera, del Plan Municipal de Desarrollo 2024-2027, específicamente del Eje 2. San Pedro próspero e incluyente, se desprende en su objetivo 2.7 la importancia de incidir en la reducción de la pobreza multidimensional a través de estrategias focalizadas hacia grupos prioritarios. Siendo la estrategia 2.7.1 relativa a la integración de información estratégica para el diseño de políticas públicas focalizadas a los grupos sociales de atención prioritaria, y estrategia 2.7.2 consistente en elevar la calidad de vida a través del mejoramiento de viviendas, certeza patrimonial y dotación de infraestructura básica en las colonias prioritarias.

Por otra parte, los programas a los que se refieren las presentes Reglas también se alinean con el Plan Municipal de Desarrollo 2024-2027 de San Pedro Garza García, particularmente con los Ejes Estratégicos 2, 3 y 4 denominados:

- "San Pedro próspero e incluyente",
- "San Pedro ordenado y sustentable", y
- "San Pedro innovador y eficiente".

Dentro de dichos ejes se contemplan, entre otros, los siguientes objetivos:

2.7. Incidir en la reducción de la pobreza multidimensional a través de estrategias focalizadas hacia los grupos prioritarios.

3.1. Consolidar un modelo de ciudad compacta, inclusiva y sostenible, que garantice la continuidad en su planificación y gestión, fortaleciendo la infraestructura urbana y el ordenamiento territorial, asegurando una mejor calidad de vida y el uso eficiente de los recursos para las generaciones presentes y futuras.

4.3. Manejar las finanzas municipales de forma responsable, eficiente y transparente.

4.5. Consolidar una administración pública orientada a la participación ciudadana, la transparencia y la eficiencia en la toma de decisiones.

En congruencia con dichos objetivos, se contemplan, entre otras, las siguientes líneas de acción:

- Otorgar apoyos para mejorar la infraestructura de las viviendas, garantizando condiciones dignas y accesibilidad;
- Desarrollar políticas de suelo que faciliten la renovación urbana y la recuperación de espacios degradados, promoviendo un crecimiento compacto y ordenado;
- Disminuir el rezago en las cuentas por cobrar del Municipio; y
- Promover la vinculación ciudadana con los programas sociales, garantizando cercanía, accesibilidad y eficacia en su implementación.

Asimismo, se contempla como indicador de seguimiento el porcentaje de atención a las necesidades de los vecinos en colonias de atención prioritaria, estableciendo como meta mantener el 100% de los reportes o necesidades identificadas debidamente atendidos.

De igual forma, se prevé brindar atención cercana para la gestión de trámites relacionados con la protección del patrimonio familiar, tales como la actualización catastral, la gestión de escrituras y otros procedimientos vinculados con la regularización de la propiedad.

CAPÍTULO V OBJETIVOS

A. GENERAL

Las presentes Reglas de Operación tienen como objetivo contribuir al fortalecimiento de los hogares en situación de vulnerabilidad mediante la regularización de la tenencia de la tierra

o, en su caso, el otorgamiento de subsidios, a fin de mejorar su calidad de vida a través de la dignificación en la vivienda.

En este contexto, el Programa de Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares del Municipio de San Pedro Garza García establece el procedimiento técnico y social para la regularización de la tenencia de la tierra como parte de las estrategias municipales orientadas a combatir la pobreza urbana. Su finalidad es otorgar seguridad y certeza jurídica a las personas beneficiarias en situación de vulnerabilidad, mediante la incorporación de las superficies regularizadas al desarrollo urbano del Municipio.

Por su parte, el Programa "San Pedro Más Cerca" contempla el otorgamiento de subsidios y apoyos ante distintas dependencias de la Administración Pública Municipal, tales como la Secretaría de Desarrollo Urbano y Movilidad y la Secretaría de Finanzas y Tesorería, con el propósito de regularizar la situación administrativa de los expedientes, permitiendo así brindar certeza jurídica a sus propietarios o poseedores.

B. ESPECÍFICO

1. Para el Programa de Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares del Municipio de San Pedro Garza García:

Establecer **un** procedimiento claro y regulado para la aplicación de apoyos económicos y subsidios a las personas beneficiarias de aquellos predios en situación de vulnerabilidad que no han podido llevar a cabo o concluir su proceso de regularización y escrituración de los lotes que ocupan.

La aplicación de **dichos** apoyos permitirá **facilitar la conclusión de** los procesos de regularización de tenencia de la tierra, **posibilitando que** las familias **accedan** a la formalidad y seguridad jurídica de sus inmuebles.

2. Para el Programa "San Pedro Más Cerca":

Establecer **un** procedimiento claro y regulado para la aplicación de apoyos económicos y subsidios a personas beneficiarias de aquellos predios en situación de vulnerabilidad, que no hayan podido realizar el pago de sanciones impuestas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Movilidad.

La aplicación de apoyos permitirá regularizar el expediente del inmueble, otorgar certeza jurídica sobre las condiciones físicas del inmueble y contribuir al fortalecimiento de la recaudación del impuesto predial.

CAPÍTULO VI ALIANZAS Y COORDINACIÓN INSTITUCIONAL

El Municipio podrá celebrar convenios y/o alianzas con las dependencias y entidades de la Administración Pública del Estado de Nuevo León y, en su caso, **con instancias de la Administración Pública Federal, con el fin de establecer mecanismos de cooperación que permitan impulsar acciones conjuntas, así como gestionar subsidios, apoyos y exenciones** que en su caso les correspondan, conforme a su ámbito competencial y de atribuciones.

Lo anterior, con la finalidad de fortalecer e impulsar la implementación del Programa de Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares del Municipio, favoreciendo el acceso de personas en situación de vulnerabilidad a los procesos de regularización de la tenencia de la tierra y a la consolidación de su patrimonio.

CAPÍTULO VII TIPOS DE APOYOS Y SUBSIDIOS

Los apoyos y subsidios **previstos** en las presentes Reglas de Operación consisten en **la cobertura de los costos derivados** de los actos técnicos, jurídicos y administrativos necesarios para la regularización de la tenencia de la tierra **en favor de las personas beneficiarias, así como para la emisión y entrega del instrumento que acredite su propiedad.** Lo anterior contempla los actos de las siguientes instancias:

I. PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA:

Los apoyos comprenderán:

1. Apoyos económicos relacionados con el Instituto Registral y Catastral, tales como análisis cartográficos, certificados de libertad de gravámenes, certificados de única propiedad o de no propiedad, inscripciones, lotificación de predios, y/o expedición de constancias administrativas y demás actos jurídicos que formen parte de los trámites necesarios para formalizar la regularización de la tenencia de la tierra en favor de las personas beneficiarias.
2. Apoyos económicos relacionados con Notarios Públicos, tales como actas notariadas y de ratificación de firmas, y/o expedición de constancias administrativas y demás actos jurídicos que formen parte de los trámites necesarios para formalizar la regularización de la tenencia de la tierra en favor de las personas beneficiarias.
3. Los subsidios a aplicar deberán de adicionarse y regularse conforme a lo establecido en las Bases Generales para el Otorgamiento de Subsidios, Disminuciones y/o Condonaciones vigentes, sobre los siguientes rubros:
 - 3.1. Los relacionados con derechos, impuestos, trámites, servicios municipales y cualquier otro acto jurídico derivado de la regularización, así como de la enajenación

a título gratuito u oneroso, según corresponda, para los trámites de alineamiento vial, pago del predial, emisión de planos y lotificaciones, contratos de enajenación, y/o expedición de constancias administrativas y demás actos jurídicos que formen parte de los trámites necesarios para formalizar la regularización de la tenencia de la tierra en favor de las personas beneficiarias.

- 3.2.** Los relacionados con rezagos de montos generados por contribuciones y/o aprovechamientos generados con antelación, a criterio del Comité Dictaminador, siempre con el fin de apoyar a la población más desprotegida, que de no suscitarse pudieran poner en riesgo la regularización.

En ningún caso se entregarán montos económicos directos a las personas beneficiarias, toda vez que los mismos se aplicarán directamente a los actos jurídicos y demás trámites que resulten necesarios en el procedimiento de la regularización.

Las enajenaciones de los predios incorporados al dominio público para efectos de la presente regularización, resultarán procedentes a título gratuito para las personas que resulten beneficiarias, siempre que cumplan con los criterios de elegibilidad señalados en las presentes Reglas y en los términos y porcentajes que defina el Comité Dictaminador.

Cuando por disposición del Comité Dictaminador se trate de enajenaciones con costo, se podrá establecer la misma con pagos a parcialidades, dependiendo de la capacidad económica de la persona de que se trate.

II. PROGRAMA “SAN PEDRO MÁS CERCA”

Los apoyos y subsidios previstos en el presente programa consisten en beneficios aplicables a las sanciones impuestas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Movilidad, cuyo pago resulte de difícil cumplimiento para las personas beneficiarias debido a sus condiciones económicas, así como en la emisión y entrega de su estado de cuenta actualizado. Lo anterior contempla los actos de las siguientes instancias:

Comprenderán:

- 1. Apoyos económicos relacionados con el Instituto Registral y Catastral, tales como análisis cartográficos, certificados de libertad de gravámenes, certificados de única propiedad o de no propiedad, inscripciones, lotificación de predios, y/o expedición de constancias administrativas y demás actos jurídicos que formen parte de los trámites necesarios para completar los expedientes de las personas beneficiarias.**
- 2. Los subsidios a aplicar deberán de adicionarse y regularse conforme a lo establecido en las Bases Generales para el Otorgamiento de Subsidios, Disminuciones y/o Condonaciones vigentes, sobre los siguientes rubros:**
 - 2.1. Los relacionados con impuestos, derechos, aprovechamientos, productos y trámites y servicios municipales y cualquier otro acto jurídico derivado de la**

regularización y/o expedición de constancias administrativas y demás actos jurídicos que formen parte de los trámites necesarios para formalizar la regularización de la propiedad en favor de las personas beneficiarias, cubriendo los adeudos que se tengan ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Movilidad.

- 2.2. Los relacionados con rezagos de montos generados por contribuciones y/o aprovechamientos generados con antelación, a criterio del Comité Dictaminador, siempre con el fin de apoyar a la población más desprotegida, que de no suscitarse pudieran poner en riesgo la regularización.

Al igual que en el programa anterior, en ningún caso se entregarán recursos económicos directamente a las personas beneficiarias, sino que los subsidios se aplicarán de manera directa a los actos jurídicos y demás trámites que resulten necesarios en el procedimiento de la regularización.

CAPÍTULO VIII CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD

Para que una persona sea considerada candidata a ser beneficiaria de los apoyos y subsidios previstos en las presentes Reglas de Operación, deberá cumplir con los Criterios Básicos de Elegibilidad y, en su caso, con los Criterios Complementarios, conforme a lo siguiente:

I. PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA: A. CRITERIOS BÁSICOS DE ELEGIBILIDAD

Será candidata de un apoyo de hasta el 70% (setenta por ciento) la persona que cumpla con los siguientes criterios básicos elegibilidad:

1. Posesión del inmueble

Acreditar la posesión legal, pacífica y continua del inmueble a regularizar, por 5 años o más, o bien **haber** adquirido legítimamente la posesión mediante sucesión o acto jurídico legítimo.

Para ello, deberá presentar alguno de los siguientes documentos:

- Carta de posesión;
- Contrato de compraventa;
- Contrato o acuerdo de cesión de derechos;
- Contrato o carta de donación;
- Adjudicación de herencia o legado;
- Carta expedida por el Juez Auxiliar firmada por dos testigos en la que se haga constar la posesión; o
- Cualquier otro documento que determine **procedente** el Comité Dictaminador.

2. Nivel de ingresos

Acreditar un ingreso mensual igual o menor a 3.2 salarios mínimos diarios generales elevados al mes, e igual o mayor a 2 salarios mínimos diarios elevados al mes.

Lo anterior, podrá acreditarse mediante:

- **Constancia de ingresos correspondiente; o**
- **Escrito libre en el que se manifieste bajo protesta de decir verdad, que sus ingresos corresponden a este rubro.**

3. No ser propietario de otro inmueble.

No ser propietario o poseedor de otro inmueble dentro del estado de Nuevo León, lo cual, deberá acreditarse mediante Constancia de No Propiedad.

Este criterio no aplicará en los casos derivados de la regularización iniciada en 2012 en las colonias:

- **Jesús M. Garza**
- **Lucio Blanco Primer, Segundo y Tercer Sector**
- **San Francisco**
- **Luis Echeverría**
- **Los Pinos Primer y Segundo Sector**
- **Plan de Ayala**

Lo anterior, debido a que, en dichos casos, algunas personas obtuvieron la regularización parcial de sus lotes, quedando fuera de la delimitación de la zona federal parte de sus superficies. En estos supuestos se acreditará mediante Constancia Única de Propiedad.

4. Uso habitacional del inmueble

Que el inmueble tenga uso de casa habitación en cuando menos el 60% sesenta por ciento de su superficie.

Esta circunstancia deberá verificarse por personal técnico de la Dirección de Bienestar Social, quien dejará constancia en el expediente correspondiente y podrá solicitar apoyo de otras autoridades municipales para dicha verificación.

5. Habitación del inmueble

Que el inmueble se encuentre habitado por la persona **poseedora solicitante**, quien será la candidata a recibir el apoyo o subsidio respectivo.

En ningún caso procederá **el apoyo si el inmueble se encuentra** vacante. Lo anterior, se comprobará con la misma carta del Juez Auxiliar señalada en el punto 1, del presente criterio.

6. Ausencia de litigio

Que el inmueble no sea objeto de litigio, controversia o procedimiento administrativo pendiente de resolución, incluyendo procedimientos sucesorios, intestados y testamentarios en trámite; asimismo, que no sea objeto de Procedimiento Administrativo de Ejecución impuesto por la Secretaría de Finanzas y Tesorería de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Esta circunstancia se verificará mediante la revisión de sus documentos.

Análisis excepcional

En caso de que **la persona solicitante** no cumpla con alguno de los requisitos anteriores, **el caso** deberá ser analizado por el Comité Dictaminador, **el cual, determinará y justificará la procedencia o improcedencia del apoyo, atendiendo a** las circunstancias particulares del caso y conforme al procedimiento establecido en el Capítulo XI de las presentes Reglas.

En una misma carta **expedida por el Juez Auxiliar podrán hacerse** constar uno o varios de los **elementos** referidos en el presente apartado.

B. CRITERIOS COMPLEMENTARIOS

Podrá autorizarse un apoyo adicional de hasta el 30% (treinta por ciento) cuando se **actualice** uno o varios de los siguientes supuestos:

1. Ingresos menores

Que la **persona poseedora no perciba ingresos o bien cuente con un ingreso total corriente** menor a 2 salarios mínimos diarios elevados al mes.

Esta circunstancia podrá acreditarse mediante:

- Carta del Juez Auxiliar firmada por dos testigos;
- Constancia de ingresos; o
- Estudio socioeconómico correspondiente, en el que se manifieste bajo protesta de decir verdad **con la firma de** dos testigos de asistencia.

2. Condiciones personales de vulnerabilidad

Que la **persona solicitante**, acredite con documentación respectiva, cualquiera de los siguientes supuestos:

- a. Ser persona adulta mayor; (Tener más de 60 años cumplidos)
- b. Ser persona pensionada, jubilada o viuda/o;
- c. Tener alguna discapacidad; o
- d. Ser madre o padre soltero.

Cada caso deberá ser analizado **por el Comité Dictaminador**, el cual, dictaminará **la procedencia del apoyo adicional y el porcentaje aplicable, atendiendo a las circunstancias particulares de la persona solicitante.**

III. PROGRAMA "SAN PEDRO MÁS CERCA"

A. CRITERIOS BÁSICOS DE ELEGIBILIDAD

Podrá acceder a un subsidio o apoyo, con base en el siguiente tabulador:

SANCIÓN	DESCUENTO
Menor de \$99,999	97%
De \$100,000 a \$199,999	95%
Superiores a \$200,000	93%

Lo anterior, siempre y cuando la persona cumpla con los siguientes criterios:

1. Propiedad del inmueble

Acreditar la propiedad del inmueble en cuestión, mediante copia de la escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

2. Nivel de ingresos

Acreditar ingreso mensual igual o menor a 3.2 salarios mínimos diarios generales elevados al mes, e igual o mayor a 2 salarios mínimos diarios elevados al mes, mediante:

- Constancia de ingresos; o
- Escrito libre bajo protesta de decir verdad que sus ingresos corresponden a este rubro.

3. No ser propietario de otro inmueble

No ser propietario o poseedor de otro inmueble dentro del Estado de Nuevo León, lo cual, deberá acreditarse mediante la Constancia de No Propiedad.

4. Uso habitacional

Que el inmueble tenga uso de casa habitación en al menos el 60% de su superficie, lo cual, será verificado por personal técnico de la Dirección de Bienestar Social o personal comisionado a la Secretaría del Republicano Ayuntamiento, dejando constancia respectiva en el expediente correspondiente, pudiendo requerir dicha Dirección apoyo de alguna autoridad municipal para esta verificación.

5. Habitación del inmueble

~~Que el inmueble se encuentre habitado por la persona solicitante, quien será considerada para recibir el apoyo o subsidio correspondiente. En ningún caso procederá el apoyo si el inmueble se encuentra vacante.~~

6. Ausencia de litigio

Que el inmueble no se encuentre sujeto a litigio o controversia de cualquier naturaleza, incluyendo procedimientos sucesorios, intestados o testamentarios en curso, hasta su adjudicación.

7. Ausencia de controversia con el Municipio

Que el inmueble no se encuentre involucrado en controversia judicial alguna con el Municipio, lo cual, se verificará mediante consulta a la Consejería General de Asuntos Jurídicos. Asimismo, que no cuenten con un Procedimiento Administrativo de Ejecución instaurado por la Secretaría de Finanzas y Tesorería de San Pedro Garza García, Nuevo León, lo cual se verificará mediante consulta a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Movilidad y la Secretaría de Finanzas y Tesorería.

En caso de incumplimiento de algún requisito, deberá ser analizado por el Comité Dictaminador, quien determinará la procedencia o improcedencia del apoyo, considerando las circunstancias especiales del caso y conforme al procedimiento establecido en el Capítulo XI de las presentes Reglas.

En todos los casos podrá contarse con el apoyo de Juez Auxiliar competente en la colonia en donde se encuentre el inmueble.

B. CRITERIOS COMPLEMENTARIOS

Quando, una vez aplicado el apoyo o subsidio correspondiente, subsista una cantidad a cargo de la persona beneficiaria, el Comité Dictaminador podrá autorizar



un apoyo complementario de hasta el 6% de dicho saldo pendiente, siempre que se actualice alguno de los siguientes supuestos:

1. Ingresos menores

Que la persona solicitante no perciba ingresos o cuente con un ingreso total corriente menor a 2 salarios mínimos diarios elevados al mes.

Esta circunstancia podrá acreditarse mediante:

- Carta expedida por el Juez Auxiliar firmada por dos testigos;
- Constancia de ingresos correspondiente; o
- A través del estudio socioeconómico respectivo, en el que se manifieste bajo protesta de decir verdad, con la firma de dos testigos de asistencia.

2. Condiciones personales

Que acredite con documentación respectiva, cualquiera de los siguientes supuestos:

- a. Ser persona adulta mayor; (60 años cumplidos)
- b. Ser persona pensionada, jubilada o viuda/o;
- c. Tener alguna discapacidad; o
- d. Ser madre o padre soltero.

Cada caso será analizado por el Comité Dictaminador, el cual, determinará la procedencia del apoyo y, en su caso, el porcentaje aplicable, atendiendo a las circunstancias especiales de la persona solicitante y conforme al procedimiento previsto en el Capítulo XII de las presentes Reglas, así como a la demás normatividad aplicable.

CAPÍTULO IX

REQUISITOS PARA EL TRÁMITE DEL PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA

La integración del expediente de la persona candidata al Programa de Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares de San Pedro Garza García será responsabilidad de la Dirección de Bienestar Social de la Secretaría de Desarrollo Social y Calidad de Vida, y deberá contener la siguiente documentación:

1. Solicitud de apoyo suscrita por la persona candidata, en el formato autorizado para tal efecto por la Secretaría de Desarrollo Social y Calidad de Vida para efectos de la revisión de elegibilidad;
2. Copia cotejada de la Identificación oficial vigente de la persona candidata;
3. Acta de nacimiento actualizada;

4. Acta de matrimonio actualizada, **en caso de que la persona candidata se encuentre casada bajo régimen de sociedad conyugal;**
5. Comprobante de domicilio (agua, luz o gas), que preferentemente coincida con **el domicilio señalado en la identificación de la persona candidata;**
6. Clave Única de Registro de Población (CURP);
7. Estudio socioeconómico, en el **que deberá constar el análisis del porcentaje de uso, debiendo acreditarse que cuando menos un 60% de la superficie se destina para casa habitación;**
8. Manifestación bajo protesta de decir verdad **respecto de los ingresos familiares de todas las personas que habitan el inmueble. En caso de no contar con ingresos formales o no percibir ingreso alguno, dicha circunstancia deberá manifestarse expresamente;**
9. Carta de **No Propiedad** expedida por la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado; o bien, Carta de **Única Propiedad, en los casos de regularización parcial previamente acreditada;**
10. Carta abierta firmada por 2 vecinos colindantes, **en la que se haga constar que la persona candidata habita el inmueble objeto del trámite;**
11. En caso de **que la persona candidata presente alguna discapacidad que limite su capacidad para trabajar: deberá presentar:**
 - **Documento expedido por institución de seguridad social; o**
 - **Carta médica en donde se manifieste el motivo de la incapacidad.**

Lo anterior no será necesario cuando la discapacidad sea **evidente para la autoridad**, circunstancia que deberá asentarse en el expediente correspondiente.

Casos excepcionales

Cuando la persona candidata, por razones socioeconómicas, no cuente con identificación oficial o comprobante de domicilio, dicha circunstancia deberá hacerse constar mediante **acta circunstanciada levantada por la Secretaría de Desarrollo Social y Calidad de Vida, con la intervención del Juez Auxiliar competente.**

CAPÍTULO X REQUISITOS PARA EL TRÁMITE DEL PROGRAMA "SAN PEDRO MÁS CERCA"

La integración del expediente de la persona candidata al Programa "San Pedro Más Cerca" será responsabilidad de la Dirección de Delegaciones de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento, y deberá contener la siguiente documentación:

1. Solicitud de apoyo suscrita por la persona candidata, en el formato autorizado por la Secretaría del Republicano Ayuntamiento para efectos de la revisión de elegibilidad;

2. Copia cotejada de la identificación oficial vigente de la persona candidata;
3. Acta de nacimiento actualizada;
4. Acta de matrimonio actualizada, en caso de régimen de sociedad conyugal;
5. Comprobante de domicilio (agua, luz o gas), que preferentemente coincida con la identificación oficial de la persona candidata;
6. Clave Única de Registro de Población (CURP);
7. En caso de uso mixto del inmueble, constancia en el estudio socioeconómico del análisis del porcentaje de uso, debiendo acreditarse que al menos el 60% de la superficie se destina a casa habitación;
8. Manifestación bajo protesta de decir verdad respecto de los ingresos familiares de todas las personas habitantes del inmueble. En caso de no contar con ingresos formales o no percibir ingreso alguno, dicha circunstancia deberá declararse expresamente;
9. Carta de no propiedad expedida por la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado o, en su caso, Carta de Única Propiedad;
10. Copia simple de la escritura pública debidamente inscrita en Registro Público de la Propiedad que acredite la propiedad del inmueble;
11. Carta abierta firmada por 2 vecinos colindantes, en la que se haga constar que la persona candidata habita el inmueble objeto del trámite;
12. En caso de discapacidad que limite la capacidad para trabajar, documento expedido por institución de seguridad social o, en su defecto, constancia médica que acredite la condición, salvo que la discapacidad sea evidente y así se haga constar por la autoridad en el expediente; y
13. Copia del recibo o estado de cuenta predial correspondiente al inmueble.

Casos excepcionales

En aquellos casos en que la persona candidata no cuente con identificación oficial o comprobante de domicilio por razones socioeconómicas, dicha circunstancia deberá asentarse mediante acta circunstanciada levantada por la Secretaría de Desarrollo Social y Calidad de Vida, con la intervención del Juez Auxiliar competente.

CAPÍTULO XI DERECHOS, OBLIGACIONES Y SANCIONES

A. DERECHOS DE LA PERSONA CANDIDATA Y DE LA PERSONA BENEFICIARIA DE LOS PROGRAMAS

La persona candidata y la persona beneficiaria tendrán, según corresponda, los siguientes derechos:

1. Recibir información y orientación clara, sencilla y oportuna sobre los beneficios, características **y requisitos** del Programa de Regularización, conforme a **lo establecido en las presentes Reglas de Operación**.
2. Solicitar su incorporación al Programa, una vez que haya iniciado el proceso de levantamiento de información y **siempre que se cumplan los requisitos establecidos en las presentes Reglas de Operación**.
3. Recibir un trato digno, respetuoso, oportuno, equitativo, sin discriminación, **en apego al respeto, promoción, protección y garantía de sus derechos humanos**.
4. **Presentar** quejas, inconformidades, reclamos, denuncias o sugerencias, las cuales deberán ser registradas y atendidas con apego a la normatividad aplicable.
5. **Recibir atención oportuna a** sus solicitudes, consultas, inconformidades, quejas o sugerencias, de forma gratuita y conforme a la normatividad aplicable.
6. Recibir el tratamiento confidencial y la adecuada protección a sus datos personales, **de conformidad con la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados**, la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados de **Nuevo León** y demás normatividad aplicable. **Lo anterior, sin perjuicio de las obligaciones de transparencia previstas en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de Nuevo León.**
7. Recibir los apoyos económicos, subsidios o servicios conforme a lo establecido en estas Reglas de Operación, siempre **que haya sido determinada como persona beneficiaria del Programa**.

Tratándose del Programa de Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares de San Pedro Garza García:

En los casos de enajenación a título oneroso. La persona Beneficiaria tendrá además los siguientes derechos:

8. Recibir por parte de la Tesorería **municipal** el número de cuenta en la cual la persona beneficiaria hará las aportaciones correspondientes para **continuar** con los trámites respectivos.



9. Recibir por parte de la Tesorería **municipal** el documento que contenga la calendarización de los pagos mensuales y el plazo para liquidar los montos que correspondan.

B. OBLIGACIONES DE LA PERSONA CANDIDATA Y DE LA PERSONA BENEFICIARIA DE LOS PROGRAMAS

La persona candidata y la persona beneficiaria, tendrán, según corresponda, las siguientes obligaciones:

1. Cumplir con lo dispuesto en las presentes Reglas de Operación.
2. Proporcionar **información y documentación veraz** solicitada por la Secretaría correspondiente.
3. Destinar los apoyos y subsidios **exclusivamente** para los fines autorizados **en el marco del Programa correspondiente**.
4. Cumplir con las indicaciones, **procedimientos y requisitos establecidos** en las presentes Reglas de Operación.
5. Proporcionar la información **que sea requerida por** las instancias responsables para el seguimiento, supervisión y evaluación del Programa y la ejecución de las Reglas de Operación.
6. Aceptar la conformación del patrimonio familiar, **cuando así se determine conforme a la normatividad aplicable**.
7. En los casos de enajenación a título oneroso, la persona beneficiaria **deberá**:
 - Firmar el calendario de pagos **correspondiente; y**
 - Entregar una Carta Compromiso, **mediante la cual manifieste**, bajo protesta de decir verdad, que se compromete a **realizar los pagos** de manera mensual en favor del Municipio en los términos de la resolución respectiva.

Lo anterior en el entendido que en las escrituras se establecerá la reserva de dominio del inmueble **en favor del Municipio**, hasta en tanto cubra la totalidad de los pagos respectivos.

C. BAJAS Y SANCIONES DE LOS PROGRAMAS

La instancia ejecutora podrá dar de baja del Programa a la persona beneficiaria que incurran en cualquiera de los siguientes supuestos:

1. Incumplir cualquiera de las obligaciones establecidas en las **presentes** Reglas de Operación, a juicio del Comité Dictaminador.
2. Proporcionar datos o documentos falsos.
3. Incumplir con los lineamientos **del Programa, así como con los** requerimientos o entrega de documentación solicitada sin causa justificada, a juicio del Comité Dictaminador.

4. **Dejar de residir en el Municipio, o cuando en las visitas de verificación se detecte que la persona solicitante o beneficiaria dejó de ser residente del Municipio.**

Adicionalmente a la baja, quienes incumplan con lo anterior se podrán hacer acreedores a las sanciones que en su caso establezcan la normatividad aplicable.

CAPÍTULO XII COMITÉ DICTAMINADOR

Para el análisis y dictaminación de las solicitudes de apoyo previstas en las presentes Reglas de Operación, se integrará un Comité Dictaminador, el cual estará conformado por las personas titulares de las siguientes Secretarías o por quienes ellos designen en su representación, quienes deberán contar con nivel mínimo de Dirección o equivalente:

1. **Secretaría de Finanzas y Tesorería**, quien lo presidirá en representación del Presidente Municipal;
2. **Secretaría de Desarrollo Social y Calidad de Vida**, quien fungirá como Secretaría Técnica;
3. Como vocales:
 - a. **Secretaría del Republicano Ayuntamiento; y**
 - b. **Secretaría de Desarrollo Urbano y Movilidad.**

El Comité Dictaminador tendrá la facultad de determinar su organización **interna** y funcionamiento, así como los recursos que requiera para cumplir su responsabilidad, en cumplimiento de las presentes Reglas de Operación.

Todas las personas integrantes del Comité tendrán voz y voto en las decisiones. La persona titular de la Secretaría de Finanzas y Tesorería, en su carácter de Presidencia del Comité, contará con voto de calidad en caso de empate.

La Presidencia del Comité Dictaminador tendrá las siguientes funciones y obligaciones:

- I. Presidir las sesiones del Comité;
- II. Vigilar el cumplimiento de los acuerdos del Comité;
- III. Presentar al Comité los asuntos propuestos por la Secretaría de Desarrollo Social y Calidad de Vida y la Secretaría del Republicano Ayuntamiento, para su análisis, discusión y, en su caso, aprobación;
- IV. Someter a la consideración de la Comisión de Hacienda y Patrimonio **Municipal** los casos excepcionales **previstos** en el Capítulo VIII **de las presentes Reglas de Operación.**
- V. Las demás que resulten necesarias para el adecuado funcionamiento del Comité.

Por su parte la Secretaría Técnica tendrá las siguientes funciones y obligaciones:

- I. Convocar a las sesiones del Comité
- II. Elaborar el orden del día que **será sometido a la aprobación de la Presidencia.**



- III. Integrar y circular la documentación de los expedientes que serán analizados por el Comité.
- IV. **Formular los proyectos de resolución para consideración del Comité.**
- V. Dar seguimiento **al cumplimiento de** los acuerdos adoptados **en las sesiones.**
- VI. Ejecutar los acuerdos del Comité, en el ámbito de sus atribuciones.
- VII. Las demás que **resulten necesarias para el cumplimiento** de los fines del Programa de Regularización, **así como del Programa "San Pedro Más Cerca".**

Los Vocales del Comité, tendrán las siguientes funciones y obligaciones:

- I. Proponer temas **o asuntos** que consideren de interés para enriquecer la labor del Comité.
- II. Apoyar a la Secretaría **Técnica** en el análisis de los casos especiales **que se presenten.**
- III. Dar seguimiento al cumplimiento de los acuerdos adoptados por el Comité.
- IV. Las demás que correspondan para la mejor consecución de los fines del Programa de Regularización.

El Comité se reunirá conforme a las necesidades **de los Programas**, cuando menos una vez al mes, y cuantas veces **resulte necesario** hasta la resolución total de los asuntos que se presenten dentro del proceso de regularización.

La Secretaría **Técnica** será la instancia **encargada de convocar a las sesiones y circular entre las personas integrantes del Comité la información de los expedientes correspondientes** con al menos un día hábil de anticipación, **a fin de facilitar su análisis previo.**

En la primera sesión del Comité se establecerá el calendario que servirá de base para el análisis de los **expedientes.**

Las sesiones **del Comité** serán válidas con la **presencia de la** mayoría de sus integrantes.

Las resoluciones **relativas al** otorgamiento o no de apoyos **o subsidios** deberán adoptarse mediante mayoría calificada de votos.

Asimismo, el Comité tendrá la facultad de resolver cualquier situación no prevista en las presentes Reglas de Operación, conforme a los principios generales de derecho y en el marco de la normatividad respectiva.

CAPÍTULO XIII
PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN, DICTAMINACIÓN Y RESOLUCIÓN APLICABLE AL
PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES DE
SAN PEDRO GARZA GARCÍA

El procedimiento para la selección, dictaminación y resolución de las solicitudes de apoyo o subsidio se desarrollará conforme a las siguientes etapas:

PRIMER PASO. AUTORIZACIÓN PRESUPUESTAL

Previo al inicio del procedimiento, se deberá contar con la autorización presupuestal de la Tesorería municipal, en la cual se determinará el monto disponible para la asignación de los apoyos y subsidios previstos en las presentes Reglas de Operación, teniendo un techo estimado de los recursos a emplear.

Se considerará por vía separada lo que corresponda a las enajenaciones de los lotes, ya sea a título gratuito o con costo, las cuales se basarán en el avalúo catastral.

SEGUNDO PASO. PRESENTACIÓN DE LA SOLICITUD

La persona candidata a ser beneficiaria presentará su solicitud en el formato autorizado para tal efecto ante la Dirección de Bienestar Social, acompañando la documentación y requisitos establecidos en las presentes Reglas.

Las solicitudes debidamente integradas se atenderán en orden cronológico de recepción y estarán sujetas a disponibilidad presupuestal.

TERCER PASO. INTEGRACIÓN DEL EXPEDIENTE

La Dirección de Bienestar Social integrará el expediente correspondiente para el análisis y evaluación de la solicitud, lo cual no deberá exceder de un plazo de 15 días hábiles.

En caso de que el expediente esté incompleto, se requerirá a la persona candidata a ser beneficiaria la documentación faltante, para lo cual se otorgará un plazo de 15 días hábiles en el que deberá presentarla ante dicha Dirección.

En caso de que la persona candidata a ser beneficiaria no atienda el requerimiento de documentación dentro del plazo señalado en el párrafo anterior, la Dirección de Bienestar Social informará dicha circunstancia al Presidente del Comité Dictaminador para su conocimiento y análisis, donde procurará realizar las acciones que estime necesarias para lograr atender la solicitud de forma oportuna.

No obstante, se dará prioridad al análisis y trámite de aquellas solicitudes cuya integración completa del expediente se haya realizado dentro de los plazos y términos antes mencionados.



CUARTO PASO. TURNO AL COMITÉ DICTAMINADOR

Una vez integrado el expediente y evaluada la solicitud, **la persona titular de la Secretaría de Desarrollo Social y Calidad de Vida lo turnará al Comité Dictaminador para su análisis y resolución.**

QUINTO PASO. DICTAMINACIÓN DEL COMITÉ

El Comité Dictaminador analizará el expediente y **emitirá un dictamen fundado y motivado, determinando en su caso:**

- **La procedencia o improcedencia del apoyo; y**
- **El porcentaje de subsidio o apoyo que resulte aplicable.**

Las decisiones se adoptarán por mayoría calificada de votos, **considerando en todo momento la problemática social existente en materia de vivienda y regularización de la tenencia de la tierra.**

El Comité podrá requerir la comparecencia de la persona candidata cuando lo estime necesario. En caso de inasistencia injustificada, el dictamen se emitirá con base en la información disponible en el expediente.

El dictamen **deberá emitirse dentro de** un plazo que no **exceda** los 15 días hábiles, contados a partir de la fecha en que el expediente haya sido turnado al Comité.

SEXTO PASO. CASOS EXCEPCIONALES

Cuando no se satisfaga alguno de los criterios de elegibilidad establecidos en el capítulo VIII, pero existan circunstancias que justifiquen el análisis del caso, el Comité Dictaminador podrá, por conducto de su Presidencia, someter el asunto a consideración de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal.

La Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal **resolverá sobre la procedencia de la solicitud en los casos excepcionales, bastando para ello su visto bueno mediante acuerdo.**

En caso de **estimarse viable** la propuesta del Comité, **la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal se pronunciará en los siguientes supuestos:**

- Apoyo económico: **otorgamiento del visto bueno a la propuesta del Comité Dictaminador; y/o**
- Apoyo de subsidio o exención: **conforme a lo establecido en el numeral quinto de las Bases Generales para el Otorgamiento de Subsidios, Disminuciones, y/o Condonaciones vigentes.**

SÉPTIMO PASO. NOTIFICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN

La Secretaría de Desarrollo Social y Calidad de Vida notificará a la persona candidata la resolución del Comité Dictaminador, o bien de la Comisión en los supuestos que encuadren en el Sexto Paso que antecede, dentro de los 3 días hábiles siguientes de su emisión.

En caso de que el apoyo sea autorizado, la persona solicitante adquirirá la calidad de persona beneficiaria. La Secretaría de Desarrollo Social y Calidad de Vida integrará estos casos al Padrón de Personas Beneficiarias conforme a lo previsto en el Anexo 4 de las presentes Reglas de Operación.

OCTAVO PASO. EJECUCIÓN DEL APOYO

La Secretaría de Desarrollo Social y Calidad de Vida llevará a cabo los procedimientos internos necesarios para la ejecución y aplicación de los apoyos o subsidios en los términos de la resolución respectiva, o bien para brindar acompañamiento durante el proceso de regularización, manteniendo comunicación continua con la persona beneficiaria durante todo el proceso.

NOVENO PASO. INFORME DEL EJERCICIO DE SUBSIDIOS

La Tesorería municipal integrará al informe trimestral la información de los subsidios otorgados de este Programa, en cumplimiento al artículo 6 fracción I, de la Ley de Ingresos de los Municipios del Estado de Nuevo León para el ejercicio fiscal correspondiente, así como de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios y demás normatividad aplicable.

DÉCIMO PASO. REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES

Una vez concluido el proceso de regularización de los predios, las personas beneficiarias interesadas podrán solicitar el apoyo de la Secretaría de Desarrollo Social y Calidad de Vida para la regularización de sus construcciones, mediante la presentación de la solicitud correspondiente para su incorporación al Programa que para tal efecto corresponda.

CAPÍTULO XIV

PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN, DICTAMINACIÓN Y RESOLUCIÓN APLICABLE AL PROGRAMA "SAN PEDRO MÁS CERCA"

El procedimiento de selección y resolución de las personas beneficiarias se sujetará a las siguientes etapas:

PRIMER PASO. PRESENTACIÓN DE LA SOLICITUD

La persona candidata presentará su solicitud en el formato autorizado por la Secretaría del Republicano Ayuntamiento, acompañando la documentación y requisitos establecidos en las presentes Reglas de Operación.

Las solicitudes debidamente integradas se atenderán en orden cronológico de recepción y estarán sujetas a disponibilidad.

La Secretaría del Republicano Ayuntamiento podrá coordinarse con otras dependencias de la Administración Pública Municipal para la recepción y canalización de solicitudes.

SEGUNDO PASO. INTEGRACIÓN DEL EXPEDIENTE

La Secretaría del Republicano Ayuntamiento, a través de la Dirección de Delegaciones, integrará el expediente para su análisis y evaluación dentro de un plazo máximo de 10 días hábiles.

En caso de que el expediente esté incompleto, se requerirá a la persona candidata a ser beneficiaria la documentación faltante, para lo cual se otorgará un plazo de 15 días hábiles en el que deberá presentarla ante dicha Dirección.

En caso de que la persona candidata a ser beneficiaria no atienda el requerimiento de documentación dentro del plazo señalado en el párrafo anterior, la Dirección de Delegaciones informará dicha circunstancia al Presidente del Comité Dictaminador para su conocimiento y análisis, donde procurará realizar las acciones que estime necesarias para lograr atender la solicitud de forma oportuna.

No obstante, se dará prioridad al análisis y trámite de aquellas solicitudes cuya integración completa del expediente se haya realizado dentro de los plazos y términos antes mencionados.

Asimismo, la Secretaría de Desarrollo Social y Calidad de Vida, o el personal comisionado para tal efecto, realizará el estudio socioeconómico correspondiente y verificará que el inmueble no presente riesgos en materia de desarrollo urbano, protección civil o impacto ecológico.

TERCER PASO. TURNO AL COMITÉ DICTAMINADOR

Una vez Integrado el expediente, la Secretaría del Republicano Ayuntamiento lo turnará al Comité Dictaminador para su análisis.

CUARTO PASO. DICTAMINACIÓN DEL COMITÉ

El Comité Dictaminador analizará el expediente y emitirá un dictamen fundado y motivado, determinando en su caso el porcentaje de apoyo o subsidio aplicable.

Las decisiones se adoptarán por mayoría calificada de votos, considerando la problemática social existente en materia de vivienda y la gravedad de la infracción correspondiente.

El Comité podrá requerir la comparecencia de la persona solicitante cuando lo considere necesario.

El dictamen deberá emitirse dentro de un plazo máximo de 15 días hábiles.

QUINTO PASO. CASOS EXCEPCIONALES

Cuando no se satisfaga alguno de los criterios de elegibilidad establecidos en el capítulo VIII, pero existan circunstancias que justifiquen el análisis del caso, el Comité Dictaminador podrá, por conducto de su Presidencia, someter el asunto a consideración de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal.

La Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal resolverá sobre la procedencia de la solicitud en los casos excepcionales, bastando para ello su visto bueno mediante acuerdo.

En caso de estimarse viable la propuesta del Comité, la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal se pronunciará únicamente en el siguiente supuesto:

- Apoyo de subsidio o exención: conforme a lo establecido en el numeral quinto de las Bases Generales para el Otorgamiento de Subsidios, Disminuciones, y/o Condonaciones vigentes.

SEXTO PASO. NOTIFICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN

La Secretaría del Republicano Ayuntamiento notificará la resolución a la persona candidata dentro de los tres días hábiles siguientes a su emisión.

En caso de aprobación, la persona solicitante adquirirá la calidad de persona beneficiaria, integrándose al Padrón de Personas Beneficiarias correspondiente.

SÉPTIMO PASO. EJECUCIÓN DEL APOYO

La Secretaría del Republicano Ayuntamiento realizará las gestiones necesarias para la aplicación de los apoyos o subsidios autorizados, manteniendo comunicación con la persona beneficiaria durante el proceso.

OCTAVO PASO. EMISIÓN DE ORDEN DE PAGO

En cumplimiento de la resolución emitida por el Comité Dictaminador y, en su caso, por la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Movilidad emitirá o actualizará la orden de pago correspondiente al trámite de la persona beneficiaria.

NOVENO PASO. INFORME DEL EJERCICIO DE SUBSIDIOS

La Tesorería municipal integrará al informe trimestral la información de los subsidios otorgados de este Programa.



CAPÍTULO XV INSTANCIAS PARTICIPANTES

El Comité Dictaminador será la instancia responsable **del análisis, dictaminación y determinación de las personas beneficiarias conforme a lo establecido en las presentes Reglas de Operación y dentro del ámbito de sus atribuciones.**

Para efectos de la ejecución **de los Programas**, y conforme a las atribuciones conferidas en los artículos 26, 28 y 47, del *Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León*, las Secretarías serán las instancias ejecutoras, en coordinación y con el apoyo de las demás dependencias **de la Administración Pública Municipal que resulten competentes.**

La Secretaría de Desarrollo Social y Calidad de Vida, a través de la Dirección de Bienestar Social será la instancia responsable de la ejecución del Programa de Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares de San Pedro Garza García, así como de realizar y coordinar las acciones necesarias para la integración de expedientes, la regularización y escrituración de los lotes sujetos al Programa.

Asimismo, la Secretaría del Republicano Ayuntamiento, a través de la Dirección de Delegaciones, será responsable de integrar y resguardar el expediente social de las personas candidatas al Programa "San Pedro Más Cerca", a fin de incorporar la documentación y evidencias necesarias para acreditar el cumplimiento de los requisitos previstos en las presentes Reglas de Operación, así como las condiciones sociales y físicas del inmueble objeto del trámite.

Asimismo, será la encargada de turnar oportunamente los expedientes al Comité Dictaminador para su análisis y resolución, así como de notificar a las personas solicitantes las determinaciones que se emitan, conforme a los plazos y procedimientos establecidos en las presentes Reglas de Operación.

Por su parte, la Secretaría de Finanzas y Tesorería será la instancia ejecutora para la aplicación de subsidios autorizados y la generación de los apoyos económicos que correspondan.

En el ámbito de sus respectivas atribuciones, serán responsables de integrar, resguardar y administrar la información y documentación generada con motivo de la operación de los Programas, para efectos de control, seguimiento, transparencia y auditoría.

CAPÍTULO XVI AUDITORÍA, CONTROL Y SEGUIMIENTO

La Secretaría de la Contraloría y Transparencia será la instancia responsable de supervisar y fiscalizar que las actividades y determinaciones que deriven de las presentes Reglas se

implementen y ejecuten de manera adecuada, garantizando la correcta aplicación de los recursos destinados a los Programas.

Para tal efecto, las instancias ejecutoras, en cumplimiento de los principios de **transparencia y** rendición de cuentas, **deberán proporcionar a dicha Secretaría la información, documentación y demás elementos que les sean requeridos**, ya sea de forma física o electrónica, según lo requiera, para el ejercicio de sus atribuciones de **control, fiscalización y revisión.**

Asimismo, el Comité Dictaminador dará seguimiento a los requerimientos que formulen la Secretaría de la Contraloría y Transparencia y las demás instancias fiscalizadoras competentes, a fin de asegurar el cumplimiento oportuno de las obligaciones derivadas de los procesos de control, fiscalización, revisión y supervisión.

CAPÍTULO XVII TRANSPARENCIA

Los informes a que se refiere el noveno paso de los capítulos XIII y XIV de las presentes Reglas de Operación, serán publicados en el portal de internet del Municipio, particularmente en el apartado correspondiente a las sesiones del Ayuntamiento, una vez que hayan sido presentadas ante dicho órgano colegiado.

Los Padrones de Personas Beneficiarias serán publicados en la sección de transparencia del portal de Internet del Municipio, en el rubro correspondiente, de conformidad con la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León.

Será competencia de la Secretaría de **Desarrollo Social y Calidad de Vida** atender las solicitudes de acceso a la información que se **presenten** en torno al Programa de Regularización. **Por su parte, corresponderá a la Secretaría del Republicano Ayuntamiento atender aquellas relacionadas con el Programa "San Pedro Más Cerca", en el ámbito de sus respectivas atribuciones.**

La información que, conforme a la *Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León*, tenga el carácter de confidencial, será protegida por los sujetos obligados competentes **con dicha calidad, debiendo emitirse el Aviso de Privacidad correspondiente** por conducto de las Secretarías.

En la operación y aplicación de las presentes Reglas de Operación deberán implementarse las acciones preventivas necesarias para garantizar que los recursos **públicos** no sean utilizados con fines políticos electorales, **observando en todo momento las disposiciones aplicables en la materia.**

Para tal efecto, en la documentación oficial relacionada con los Programas deberá incluirse la siguiente leyenda:



"Este programa es público, ajeno a cualquier partido político. Queda prohibido su uso para fines distintos a los señalados en las presentes Reglas de Operación".

CAPÍTULO XVIII INCONFORMIDADES, QUEJAS Y SUGERENCIAS

En caso de que alguna **persona candidata** no esté conforme con la resolución **emitida**, o bien desee presentar alguna queja, sugerencia o felicitación, podrá **hacerlo conforme a los siguientes supuestos**:

A. EN CASO DE INCONFORMIDAD

Cuando, con motivo de la notificación de la resolución a que se refiere el séptimo paso **de los Capítulos XIII y XIV relativo al** Procedimiento de Selección, Dictaminación y Resolución, la persona beneficiaria no esté de acuerdo con el porcentaje **de apoyo** autorizado o **la persona candidata no esté de acuerdo con la negativa del beneficio solicitado**, podrá **interponer recurso de inconformidad**.

Para tal efecto, deberá presentar, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación un escrito libre, **acompañado de** las pruebas que considere procedentes, ante el Comité Dictaminador por conducto de la Tesorería **municipal**.

El Comité Dictaminador emitirá un dictamen dentro de los 10 días hábiles siguientes a **la presentación de la inconformidad**, el cual, será sometido a la consideración de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, quien resolverá lo conducente.

La Secretaría notificará la resolución **correspondiente** a la persona **interesada** en un plazo de 10 días hábiles siguientes al acuerdo que al efecto emita la Comisión.

B. EN CASO DE QUEJA

Las personas candidatas y beneficiarias podrán interponer quejas **respecto de** cualquier hecho, acto u omisión que consideren **contrario a lo establecido** en las presentes Reglas de Operación, dentro de los 20 días hábiles **siguientes a aquel en que hayan tenido conocimiento de los hechos**.

Las quejas podrán presentarse:

- **A** través de la plataforma <https://www.sanpedro.gob.mx/quejas-contraservidores-publicos>
- **De manera presencial** en las oficinas de la Secretaría de Contraloría y Transparencia de San Pedro Garza García, ubicadas en el cuarto piso del edificio localizado en la esquina de las calles Independencia y Corregidora, **colonia Centro**, código postal 66200, San Pedro Garza García, teléfono 818400 4478.

C. EN CASO DE SUGERENCIA

Las personas candidatas y beneficiarias podrán asimismo presentar sugerencias o comentarios que estimen pertinentes para mejorar y eficientar el funcionamiento de los Programas.

Las sugerencias podrán presentarse:

Tratándose del Programa de Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares de San Pedro Garza García:

- A través del correo electrónico: regularizacion@sanpedro.gob.mx o
- De manera presencial en las oficinas de la Secretaría de Desarrollo Social y Calidad de Vida ubicadas en Doña María Cantú Treviño, 329, entre Boulevard Díaz Ordaz y Lucio Blanco, colonia La Leona, Código Postal 66217, San Pedro Garza García, Nuevo León, teléfono 81 8121 2713.

Tratándose del Programa "San Pedro Más Cerca":

- A través del correo electrónico: federico.gonzalez@sanpedro.gob.mx; o
- De manera presencial en las oficinas de la Dirección de Delegaciones de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento, ubicadas en Cobalto y Platino sin número, colonia San Pedro 400, Código Postal 66210, San Pedro Garza García, Nuevo León, teléfono 818478 2088.

CAPÍTULO XIX TRANSVERSALIDAD

Las presentes Reglas de Operación deberán interpretarse y aplicarse en apego a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León y los tratados internacionales ratificados por el Estado Mexicano en materia de derechos humanos.

Las personas servidoras públicas que intervengan en la implementación de los Programas deberán promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de las personas beneficiarias conforme a los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad, progresividad y equidad, así como a los derechos de igualdad y no discriminación, asegurando en todo momento un trato digno y respetuoso hacia la población.



CAPÍTULO XX
ANEXOS DEL PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS
IRREGULARES DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA

Las presentes Reglas de Operación cuentan con los siguientes Anexos que forman parte integral de las mismas:

1. Formato de notificación a Personas Candidatas.
2. Formato de solicitud de apoyo para la revisión de elegibilidad de la Secretaría de Desarrollo Social y **Calidad de Vida**.
3. Formato del Censo Habitacional y de Uso.
4. Formato de Padrón de Personas Beneficiarias.
5. Formato del Estudio Socioeconómico.

Los formatos señalados tendrán carácter referencial y constituirán la base para la integración de los documentos correspondientes; no obstante, podrán adecuarse, actualizarse o perfeccionarse conforme a las necesidades operativas del Programa y a las particularidades de cada caso, sin que ello implique modificación sustancial a las presentes Reglas.

CAPÍTULO XXI
ANEXOS DEL PROGRAMA "SAN PEDRO MÁS CERCA"

Las presentes Reglas de Operación cuentan con los siguientes Anexos, los cuales forman parte integral de las mismas:

1. Solicitud de apoyo de la persona candidata.
2. Carta de vecinos colindantes.
3. Formato de prevención para subsanar documentación.
4. Formato de notificación de resolución del Comité Dictaminador.
5. Formato del estudio socioeconómico.

Los formatos señalados tendrán carácter referencial y constituirán la base para la integración de los documentos correspondientes; no obstante, podrán adecuarse, actualizarse o perfeccionarse conforme a las necesidades operativas del Programa y a las particularidades de cada caso, sin que ello implique modificación sustancial a las presentes Reglas.

**ANEXOS CORRESPONDIENTES AL PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN DE
ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA**

ANEXO 1. FORMATO DE NOTIFICACIÓN A PERSONAS CANDIDATAS

INSTRUCTIVO

SE NOTIFICA A CANDIDATOS DEL PROGRAMA

SDSCV/DBS/NOT-REG./[REDACTED]/2026

AL C. [REDACTED], PROPIETARIO O POSEEDOR DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE [REDACTED], COL. [REDACTED], EN EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, IDENTIFICADO CON EL EXPEDIENTE CATASTRAL NÚMERO [REDACTED].

DOMICILIO: CALLE [REDACTED], EN LA COL. [REDACTED], EN EL MUNICIPIO DE [REDACTED], NUEVO LEÓN, C.P. [REDACTED].
Presente.-

Por este conducto, se le notifica formalmente un acuerdo dictado dentro del Programa de Regularización, el cual a la letra dice:

“San Pedro Garza García, Nuevo León, a [REDACTED] de [REDACTED] de 202[REDACTED]-dos mil [REDACTED].

VISTO.- el estado que guardan las acciones y labores realizadas en el marco del Programa de Regularización de la Tenencia de la Tierra, mediante el cual, la Dirección de Bienestar Social adscrita a la Secretaría de Desarrollo Social y Calidad de Vida de San Pedro Garza García, Nuevo León, a través del censo habitacional y de uso de los asentamientos irregulares de las colonias colindantes al Río Santa Catarina, en el marco de la regularización de la tenencia de la tierra de asentamientos irregulares, resulta procedente, acordar:

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que como parte de las labores que desempeña esta Secretaría, se realizó durante los meses de febrero a agosto de 2022-dos mil veintidós, un censo habitacional y de uso, para conocer el estado y situación general de las viviendas y sus habitantes ubicadas en 9-nueve polígonos de colonias colindantes al Río Santa Catarina, incorporadas al dominio Municipal mediante acuerdo del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, aprobado en la Segunda Sesión Ordinaria del 26-veintiséis de abril de 2022-dos mil veintidós, y publicado en el Periódico Oficial del Estado el 9-nueve de mayo.

SEGUNDO.- Que el municipio a través de diversas autoridades municipales han llevado a cabo acciones y gestiones legales necesarias con otras entidades Estatales, para continuar avanzando en las labores relacionadas con la regularización de la tenencia de la tierra urbana y estar en posibilidad de brindar seguridad y certeza jurídica, para otorgar títulos de propiedad, a los ciudadanos establecidos en asentamientos irregulares.

TERCERO.- Que durante la etapa de búsqueda y recopilación de información de los habitantes de los asentamientos irregulares, la Secretaría de Desarrollo Social y Calidad de Vida a través de Dirección de Bienestar Social y sus enlaces comunitarios, integraron con su apoyo los expedientes correspondientes a cada uno de los lotes a regularizar, con el fin de analizar su situación y estar en posibilidad de integrarlos al programa de regularización.

SEXTO.- Que una vez revisada la información de los ciudadanos en el Censo Habitacional y de Usos, la Secretaría de Desarrollo Social y Calidad de Vida, a través de la Dirección de Bienestar Social, procede a realizar la evaluación de los candidatos a ser beneficiarios del programa siguiendo con las recomendaciones y requisitos establecidos en las Reglas de Operación para la Regularización de Asentamientos Irregulares en Polígonos Vulnerables en el municipio de San Pedro Garza García, N.L., y una vez vista su documentación, tiene a bien informar al C. , que ha sido seleccionado para presentar una solicitud ante el Comité Dictaminador como parte del proceso de selección de beneficiarios para recibir los apoyos del programa de regularización de la tenencia de la tierra, por lo cual deberá presentarse en este recinto oficial ubicado en la planta baja del Centro Administrativo Municipal, localizado en María Cantú No.429, Colonia La Leona, en San Pedro Garza García, Nuevo León, para que realice el llenado de la solicitud oficial para su trámite; motivo por el cual, resulta procedente la emisión del presente Acuerdo, para continuar con las labores jurídicas y administrativas a que haya lugar.

ACUERDO:

PRIMERO.- Notifíquese el presente al C. [REDACTED], para que acudan ante las oficinas de la Secretaría de Desarrollo Social y Calidad de Vida, ubicadas en la planta baja del Centro Administrativo Municipal, localizadas en María Cantú No.429, Colonia La Leona, en San Pedro Garza García, Nuevo León, de lunes a viernes en horario de las 8:00 a 16:00 horas, para reunir los requisitos para realizar el trámite correspondiente.

SEGUNDO.- Realícese la presente notificación en términos de lo dispuesto en los artículos 68, 69, 70 y 71 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Nuevo León e intégrese el presente instructivo al expediente correspondiente.

TERCERO.- Con el fin de dar cumplimiento al presente, se autoriza para tal efecto a los C.C. Salvador Castillo Posada, Daniel de Jesús Vázquez Solano, Vanessa Ávila Martínez, Monica Fabiola Hernández Anguiano, Susana María González Muñoz, Anifrid Medina Gamboa, Raúl Ibarra Delgado, Alberto Hellazu Sánchez Reyes así como a los Licenciados Cesar Fernández Loera, María Dolores Córdova Ramírez y Yohanna Palomo Castillo todos personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Social y Calidad de Vida del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, quienes podrán actuar en forma individual o conjunta, debiendo identificarse con credencial expedida por la autoridad competente, acreditando el desempeño de su función, y deberán entregarle a la persona con quien se entiende la diligencia, un original del instructivo que contiene la transcripción del respectivo.

Así lo acuerda y firma la C. Lic. Patricia Mercedes Zorrilla Alcalá, Secretaria de Desarrollo Social y Calidad de Vida del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 66 inciso a) fracciones I y IV, e inciso d) fracciones I y III del

Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León en vigor, que establecen entre las atribuciones de esta dependencia, el establecer programas y acciones que posibiliten un proceso de atención a los ciudadanos en condiciones de vulnerabilidad, coadyuvar en la regularización de predios y construcciones en colonias vulnerables, así como coordinar y desarrollar acciones transversales en materia de desarrollo social y humano para la atención de personas de comunidades vulnerables.

Lo que comunico a Usted, para los efectos legales a que haya lugar.

Lic. Patricia Mercedes Zorrilla Alcalá Secretaria de Desarrollo Social y Calidad de Vida de San Pedro Garza García, Nuevo León

Siendo las _____ horas del día _____ del mes de _____ del año _____, constituido el/la suscrito/a C. _____, personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Social y Calidad de Vida del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en el domicilio arriba indicado y cerciorándome de la autenticidad del mismo; tras identificarme con la credencial número _____ con vigencia al _____ en la cual aparece la fotografía del suscrito/a, procedí a notificar el presente, entendiendo la diligencia con una persona que dijo llamarse _____, en su carácter de _____ del propietario o poseedor del inmueble, lo cual acredita con la identificación _____ número _____ y manifestó que _____ se encontraba la persona a quien va dirigido el presente instructivo, por lo que procedí a entender la diligencia con la persona antes citada. Y por su conducto se da lectura íntegra del mismo y se le notifica el acuerdo inserto en el presente instructivo, entregándole además a dicha persona un ejemplar en original del citado instructivo.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE _____

FIRMA _____

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE _____

FIRMA _____

ANEXO 2. FORMATO DE SOLICITUD DE APOYO PARA LA REVISIÓN DE ELEGIBILIDAD DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL Y CALIDAD DE VIDA

PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA
SOLICITUD DE APOYO

FOUO:

Results

Datos del solicitante:

DC

REFERENCES

ف. د. ع. ع.

Nombre:

Lugar de nacimiento:

Fecha de nacimiento:

CC

知照

5454

CURP

[illegible]

Datos de contacto

Datos de contacto	
Calle y Número	

1520 JIA

14/06/2016

	Environ Biol Fish
--	-------------------

Teléfono de contacto

CP

செய்த

Corneo Electrico

Tipo de Solicitud
(Escrituración, Rectificación de Medidas o Fusión)

Superficie en m2 del lote a Incorporar

Exposición de motivos por los cuales acude a solicitar el apoyo:

Nombre y firma del solicitante

AVISO DE PRIVACIDAD

La Dirección de Bienestar Social de la Secretaría de Desarrollo Social y Calidad de Vida del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, es la responsable del tratamiento y protección de sus datos personales, en términos de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León. Los datos personales que Usted proporcione, los utilizaremos con las finalidades de brindar seguimiento a beneficiarios de los Programas: Identificación de Vivienda, Mejoramiento de Vivienda lo cual constituye el cumplimiento a la obligaciones y atribuciones establecidas en el Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León. Para manifestar su negativa respecto a la finalidad antes mencionada, deberá acudir ante las oficinas de la Secretaría de Desarrollo Social y Calidad de Vida, ubicadas en María Cantó 329, Col. La Leona de este Municipio, o bien enviar un correo electrónico a cesar.fernandez@sampepo.gob.mx, con el Cc. César Fernández Leora, Director de Bienestar Social a fin de expresar su intención.

ANEXO 3. FORMATO DEL CENSO HABITACIONAL Y DE USO

El Censo contendrá cuando menos los siguientes rubros de información:

- I. Polígono
- II. Zona y Manzana
- III. Lote Registro
- IV. Poseedor
- V. Domicilio
- VI. Colonia
- VII. Expediente Catastral
- VIII. Superficie en metros cuadrados
- IX. Situación legal
- X. Jefe de familia
- XI. Edad
- XII. Sexo
- XIII. Estado Civil
- XIV. Régimen Conyugal
- XV. Último nivel de estudios
- XVI. Ocupación
- XVII. Dependientes Económicos
- XVIII. Seguridad Social
- XIX. Uso del predio
- XX. Estudio socioeconómico
- XXI. Servicio Agua
- XXII. Servicio Gas
- XXIII. Servicio CFE
- XXIV. Ingreso Familiar Total
- XXV. Número de Propiedades
- XXVI. Perfil Vulnerable
- XXVII. Observaciones

ANEXO 4. FORMATO DE PADRÓN DE PERSONAS BENEFICIARIAS

El Padrón estará integrado por los siguientes rubros de información de conformidad con el formato de transparencia respectivo:

1. Ejercicio
2. Fecha de inicio del periodo que se informa
3. Fecha de término del periodo que se informa
4. Ámbito(catálogo): local/federal
5. Tipo de programa (catálogo)
6. Denominación del programa
7. Denominación del subprograma, vertiente o modalidad a la que pertenece el beneficiario, en su caso
8. Hipervínculo a información estadística general de las personas beneficiadas por el programa
9. Área(s) responsable(s) que genera(n), posee(n), publica(n) y actualizan la información
10. Fecha de validación
11. Fecha de actualización
12. Nota
13. Identificación
14. Nombre(s)
15. Primer apellido
16. Segundo apellido
17. Denominación social
18. Persona que se volvió beneficiaria
19. Monto, recurso, beneficio o apoyo (en dinero o en especie) otorgado
20. Monto en pesos del beneficio o apoyo en especie entregado
21. Unidad territorial
22. Edad (en su caso)
23. Sexo, en su caso. (catálogo)



[Signature]

SE- SERVICIOS					
Agua ☐ Demolición ☐ Mover en otra vivienda ☐ Llaves colectivas ☐ Pípa ☐ Pazo ☐ No Suro	Desage ☐ Servicio ☐ Paso c/ptico ☐ Ladrón ☐ Al otro lado	Energía ☐ Sin servicio ☐ Demolición ☐ Irregular	Servicios Públicos ☐ Drenaje ☐ Pavimento ☐ Autocorreo	Cocina gas ☐ Gas Natural ☐ Gas Butano ☐ Parrilla Eléctrica ☐ Estufa de petróleo ☐ Leña o carbón	Telefónos ☐ Servicio residencial o celular ☐ No cuenta con servicio

SE- OBSERVACIONES					
☐ Iglesias	☐ Comer	☐ Voluntario	Recibe usted ayuda de algún programa social?		
			☐ Gubernamental	☐ OSC	☐ Otro (especificar)
Describe la problemática					
Sugerencias del entrevistador					

SE- DATOS DEL CANDIDATO ASPIRANTE					
Paterno		Materno		Madrina	
Calle		Calle		Teléfono	
Población		Municipio		Código y Fecha de nacimiento	
Elaborado por		Proceso		no Proceso	
Firma y Firma				Firma y Firma	

La Dirección de Desarrollo Social de la Secretaría de Desarrollo Social y Gestión de Vida del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en la investigación del tratamiento y promoción de los datos personales, en México de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León. Los datos personales que están proporcionados, los administramos con los fines de la Ley de Protección de Datos Personales. El consentimiento de los datos personales de los sujetos obligados es el consentimiento de los datos personales y el consentimiento de los datos personales en el Tratamiento Operativo de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, para promover su investigación y el consentimiento de los datos personales de los sujetos obligados de la Secretaría de Desarrollo Social y Gestión de Vida del Municipio de San Pedro Garza García, 2020. Con la Ley de este Municipio, a los datos de los datos personales de los sujetos obligados, con el fin de promover su investigación.

ANEXOS CORRESPONDIENTES AL PROGRAMA SAN PEDRO MÁS CERCA

ANEXO 1. SOLICITUD DE APOYO DE LA PERSONA CANDIDATA

San Pedro Garza García, Nuevo León, a ____ de ____ de 20__

Al Comité Dictaminador
Presente

Por medio del presente, quien suscribe, [nombre de la persona candidata], solicito ser considerado(a) para recibir los apoyos y subsidios correspondientes al Programa San Pedro Más Cerca, respecto del inmueble con expediente catastral [número de expediente catastral], ubicado en calle [nombre de la calle], número [número], colonia [nombre de la colonia], Código Postal [número de Código Postal], en San Pedro Garza García, Nuevo León.

Bajo protesta de decir verdad, manifiesto que la información proporcionada para la integración de mi expediente es veraz.

Por lo anterior, solicito atentamente que mi expediente sea analizado por el Comité Dictaminador para determinar la procedencia del apoyo o subsidio correspondiente, de conformidad con las disposiciones aplicables.

Atentamente

Nombre de la persona candidata

Firma

Teléfono de contacto

AVISO DE PRIVACIDAD

La Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, es la responsable del tratamiento y protección de sus datos personales, de conformidad con la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León. Los datos personales que usted proporcione serán utilizados para la recepción, análisis, validación e integración de expedientes de las personas candidatas al programa "San Pedro Más Cerca", así como para el seguimiento, control y ejecución de las acciones relacionadas con las personas beneficiarias del mismo, en cumplimiento de las atribuciones y obligaciones conferidas a esta dependencia por la normatividad aplicable. Para conocer el Aviso de Privacidad Integral, así como los mecanismos para ejercer sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición (ARCO), podrá acudir a las oficinas de la Secretaría del Ayuntamiento ubicadas en Platino y Cobalto, sin número, colonia San Pedro 400, San Pedro Garza García, Nuevo León, o comunicarse al correo electrónico federico.gonzalez@sanpedro.gob.mx, con atención al Ing. Federico de Jesús González Dávila, Director de Delegaciones.

ANEXO 2. CARTA DE VECINOS COLINDANTES

San Pedro Garza García, Nuevo León, a ____ de ____ de 20__

A quien corresponda
Presente

Por medio de la presente, los suscritos, en nuestro carácter de vecinos colindantes del inmueble con expediente catastral [número de expediente catastral], ubicado en calle [nombre de la calle], número [número], colonia [nombre de la colonia], Código Postal [número de Código Postal], en San Pedro Garza García, Nuevo León, manifestamos bajo protesta de decir verdad que conocemos a la persona candidata [nombre de la persona candidata], quien habita el inmueble antes referido.

Asimismo, hacemos constar que, de acuerdo con nuestro conocimiento directo y convivencia como vecinos, la persona candidata reside de manera habitual en dicho domicilio.

La presente manifestación se expide a solicitud de la persona interesada para ser integrada al expediente correspondiente del Programa "San Pedro Más Cerca", con la finalidad de acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en las Reglas de Operación para la Regularización de Asentamientos Irregulares en Polígonos Vulnerables y para la implementación del programa "San Pedro Más Cerca", en san pedro garza garcía, nuevo león.

Sin más por el momento, firmamos la presente para los efectos conducentes.

Vecino colindante 1

Vecino colindante 2

Nombre completo:

Nombre completo:

Domicilio

Domicilio

Firma:

Firma:

AVISO DE PRIVACIDAD

La Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, es la responsable del tratamiento y protección de sus datos personales, de conformidad con la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León. Los datos personales que usted proporcione serán utilizados para la recepción, análisis, validación e integración de expedientes de las personas candidatas al programa "San Pedro Más Cerca", así como para el seguimiento, control y ejecución de las acciones relacionadas con las personas beneficiarias del mismo, en cumplimiento de las atribuciones y obligaciones conferidas a esta dependencia por la normatividad aplicable. Para conocer el Aviso de Privacidad Integral, así como los mecanismos para ejercer sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición (ARCO), podrá acudir a las oficinas de la Secretaría del Ayuntamiento ubicadas en Platino y Cobalto, sin número, colonia San Pedro 400, San Pedro Garza García, Nuevo León, o comunicarse al correo electrónico federico.gonzalez@sanpedro.gob.mx, con atención al Ing. Federico de Jesús González Dávila, Director de Delegaciones.

ANEXO 3. FORMATO DE PREVENCIÓN PARA SUBSANAR DOCUMENTACIÓN

San Pedro Garza García, Nuevo León, a ____ de _____ de 20__

C. [nombre de la persona candidata]

Persona candidata al Programa "San Pedro Más Cerca"
Presente

Con fundamento en el Capítulo XIV, Segundo Paso "Integración del Expediente", de las *Reglas de Operación para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares en Polígonos Vulnerables y para la implementación del Programa "San Pedro Más Cerca"*, se hace de su conocimiento que, derivado de la revisión de la documentación presentada para la integración de su expediente, se identificó que la información y/o documentación entregada se encuentra incompleta.

Por lo anterior, se le requiere para que presente la documentación o información que se señala a continuación:

- _____
- _____
- _____

La documentación antes señalada deberá presentarse ante la Dirección de Delegaciones de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento dentro del plazo de 15 días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a la recepción del presente requerimiento, a efecto de continuar con la integración y análisis de su expediente.

Se hace de su conocimiento que, en caso de no atender el presente requerimiento dentro del plazo señalado, la Dirección de Delegaciones informará dicha circunstancia al Presidente del Comité Dictaminador para su conocimiento y análisis, en términos de las Reglas de Operación aplicables.

Asimismo, se le informa que se dará prioridad al análisis y trámite de aquellas solicitudes cuya integración completa del expediente se haya realizado dentro de los plazos establecidos en las Reglas de Operación.

Atentamente

Federico de Jesús González Dávila
Titular de la Dirección de Delegaciones
de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento
de San Pedro Garza García, Nuevo León

ANEXO 4. NOTIFICACIÓN DE RESOLUCIÓN DEL COMITÉ DICTAMINADOR

San Pedro Garza García, Nuevo León, a ____ de ____ de 20__

C. [nombre de la persona beneficiaria]

Persona candidata al Programa "San Pedro Más Cerca"

Presente

Con fundamento en el Capítulo XIV, Sexto Paso "Notificación de la Resolución", de las *Reglas de Operación para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares en Polígonos Vulnerables y para la implementación del Programa "San Pedro Más Cerca"*, por medio del presente se le notifica la resolución emitida por el Comité Dictaminador respecto de la solicitud presentada dentro del citado Programa, misma que a continuación se inserta:

[Se inserta íntegramente la resolución del Comité Dictaminador]

Lo anterior se hace de su conocimiento para los efectos legales y administrativos conducentes.

Atentamente

Licenciada Gilda Guajardo Garza
Titular de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento
de San Pedro Garza García, Nuevo León

ANEXO 5. ESTUDIO SOCIOECONÓMICO



Dirección de Delegaciones Estudio Socio - Económico

REGULARIZA TU
ESPACIO. VIVE CON
TRANQUILIDAD
TU HOGAR, TU DERECHO

1.- Datos Generales						
Folio	Fecha	Solicitud				

2.- Datos del Solicitante			
Paterno	Materno	Nombre	
Calle	No.	Colonia	
Población	Municipio	Lugar y fecha de nacimiento	

3.- Estructura familiar (Personas que viven en la casa)						
Nombre del integrante	Edad	Estado civil	Parentesco	Escolaridad	ocupación	Ingreso mensual
Sub Total (A)						\$

Hijos que no viven con el Beneficiario

Nombre del integrante	Edad	Estado civil	Parentesco	Escolaridad	ocupación	Ingreso mensual
Sub Total (B)						\$

Gastos Mensuales			
Agua potable \$	Alimentación \$	Suma de gastos	Suma de gastos (A) + (B)
Energía Eléctrica \$	Renta \$		
Gas \$	Educación \$	\$	\$
Teléfono \$	Servicio Médico \$		
Transporte \$	Otros Gastos \$		

4.- Condiciones en la salud familiar

Servicio Médico	¿Cuenta con algún Servicio Médico?	MSS () ISSSTE () ISSSTE LEÓN ()	CUNICA DE MAESTROS ()
		NO CUENTA CON EL SERVICIO () OTRO ()	
	Si no cuenta con Servicio Médico ¿en dónde se atiende?	CENTRO SS () H. UNIVERSITARIO ()	DISPENSARIO DE CARITAS ()
		H. METROPOLITANO () OTRO ()	

Estado de salud de la familia (Familiares que viven en su casa)

Nombre del Familiar	Parentesco	Enfermedad	Tratamiento	Institución que lo atiende

5.- Condiciones de vivienda y entorno social

La tienda es	Material de consumo	Una parte de él	Material del negocio	Material de la parte	Material del plus	Mezclas	Apoyos de consumo
Propio	1		Reserva	Reserva	Material	Material	
Reservado	2	Reservado	Reservado	Reservado	Material	Material	
Reservado	3	Reservado	Reservado	Reservado	Material	Material	
Propio	4	Reservado	Reservado	Reservado	Material	Material	
Propio	5	Reservado	Reservado	Reservado	Material	Material	
Propio	6	Reservado	Reservado	Reservado	Material	Material	

6.- Servicios

[illegible]

6.- Observaciones

¿Recibe usted ayuda de algún programa asistencial?	Iglesias ()	Comedores ()	Voluntarios ()
	Cáritas ()	DIF Estatal ()	CITSO ()
Descripción de la problemática:			
Sugerencias del entrevistador:			

Procedie	No Procedie

Hobbes E. 2.8.

Semiotecnica e applicante