

ACTA DE CABILDO

R. AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, N.L.



SECRETARIA DEL
R. AYUNTAMIENTO

En San Pedro Garza García, Nuevo León, siendo las dieciocho horas del día diez de junio de mil novecientos noventa y tres, reunidos en la Sala de Sesiones del H. Ayuntamiento los CC. Ing. Rogelio Sada Zambrano, Presidente Municipal; Síndicos C.P. Jaime Garza González y Lic. Eduardo Canales Zambrano; Regidores: Ing. Alejandro Páez Aragón, Lic. Joel González Villarreal, Sr. Bernardo Gaytán Estrada, Sra. Susana González de Segovia, Q.B.P. José Alberto Gaspar Belmonte, Lic. Raúl Monter Ortega, Lic. Francisco Salas Berlanga, Sr. Juan Ignacio Cantú Estrada, Lic. Ademir A. Ramírez Zambrano, Sra. Dionisia Ontiveros Galván, así como el C. C.P. Leopoldo Isla Santos, Secretario de Finanzas y Tesorero Municipal, quienes firman la lista de asistencia que se agrega a la presente acta para que forme parte integrante de ella, estando ausente la C. Regidora Sra. Concepción García Urdiales y el C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José G. Abraham Salinas; se procedió a efectuar la Junta Extraordinaria en la fecha arriba indicada, con el objeto de desahogar el siguiente Orden del Día:

ASUNTOS RECURRENTES

- 1.- Lista de asistencia y declaración de quórum.
- 2.- Orden del Día y aprobación en su caso.

ASUNTOS NO RECURRENTES

UNICO.- Valle Oriente.

ASUNTOS RECURRENTES

En el inicio de la Sesión, y a objeto de dar cumplimiento al primer punto, el C. Presidente Municipal declaró como válida la misma y acuerdos que en ella se tomaren, en virtud de existir quórum legal.

En el segundo punto, aprobación del Orden del Día, el C. Presidente Municipal sometió a consideración de los asistentes el asunto no recurrente, quienes, después de analizar la factibilidad de ampliarlos, resolvieron **aprobarlo por unanimidad** así como no incluir otros puntos, en virtud de que habían sido convocados para una Sesión Extraordinaria.

Acto seguido, en virtud de la no asistencia del C. Secretario del R. Ayuntamiento, se acordó por unanimidad nombrar como Secretario de Actas de la presente Sesión al C. Síndico Segundo, Lic. Eduardo Canales Zambrano.

ASUNTOS NO RECURRENTES

En el punto UNICO, referente a *Valle Oriente*, el C. Presidente Municipal señaló que **el orden en que sería tratado el tema sería el siguiente, mismo que fué aprobado por unanimidad:**

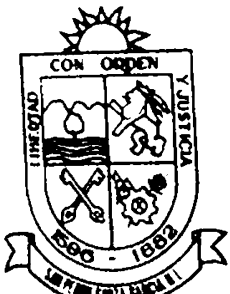
- a) Antecedentes.
- b) Posición del Municipio.
- c) Convenio de Derrama.
- d) Negociación de Usos de Suelo y Normatividad.
- e) Acuerdo.
- f) Evaluación de Resultante.
- g) Resolución de Cabildo.

a) Antecedentes. Una vez autorizado por los asistentes, el C. Secretario de Desarrollo Urbano, C.P. Jesús Guzmán Sepúlveda, intervino en la Sesión a fin de explicar los antecedentes del tema, señalando fundamentalmente que el Proyecto Valle Oriente surge en 1990, como una necesidad de ampliar y desarrollar dichos terrenos, a fin de buscar una salida tanto para los comercios que invaden la zona Valle, así como para los grandes edificios que no podían establecerse en dicha zona, habiéndose inconformado varios vecinos con el Proyecto, por lo que se pensó incluso en detenerlo totalmente; posteriormente, con el cambio de Administración, se consideró conveniente continuar el Proyecto, realizando para tal efecto numerosos cambios al diseño original del mismo, los cuales fueron notificados a todos los presidentes de colonias, quienes estuvieron de acuerdo con las modificaciones efectuadas, las cuales coinciden con el sentir de las autoridades estatales.

b) Posición del Municipio. El C. Presidente Municipal señaló que el Municipio buscó entre otras cosas: que la zona no fuese altamente densificada, que cualquier desarrollo estuviese acompañado de una vialidad eficiente, y que el desarrollo fuese gradual. Comentó a su vez, que se efectuaron diversas reuniones con grupos de residentes explicándoles el proyecto, quienes vertieron comentarios favorables hacia el mismo.

c) Convenio de Derrama. El C. Presidente Municipal solicitó a los presentes se autorizara participar en la Sesión al C. Lic. Ernesto Pérez Charles, lo que fué aprobado por unanimidad, y en consecuencia, en uso de la palabra, explicó lo referente a la naturaleza del Convenio de Derrama que se suscribe entre los Inversionistas del Desarrollo Valle Oriente, el Gobierno Estatal, y la Administración Municipal, mismo que se anexa a la presente Acta como parte integral de la misma, enfatizando en que las obligaciones a cargo del Municipio son únicamente las contenidas en las cláusulas primera y quinta, en las que solamente se compromete a cumplir con sus funciones (expedir licencias de construcción, usos de suelo, etc.); señalando que la principal obligación es para los particulares quienes deberán aportar aproximadamente US\$26 millones de dólares en un plazo aproximado de seis meses, para que el Gobierno del Estado realice los estudios de ingeniería correspondientes. Posteriormente, esclareció una serie de preguntas de los presentes, enfatizando que, para dar claridad al manejo de los recursos, se contempla la creación de un Fideicomiso, en la cláusula primera del convenio de referencia, señalando a su vez que el Proyecto de Fideicomiso será presentado en su oportunidad al R. Ayuntamiento para su análisis y discusión.

d) Negociación de Usos de Suelo y Normatividad y e) Acuerdo. El C. Presidente Municipal señaló que al respecto se entablaron pláticas con las autoridades estatales, a fin de hacerles saber al respecto cual era el sentir de la población, mismo que se encuentra plasmado en el proyecto de Reglamento al Plan Parcial de Desarrollo



ACTA DE CABILDO

R. AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, N.L.



SECRETARIA
R. AYUNTAMIENTO

Urbano y que se deseaba fuese respetado en lo posible. Acto seguido, se autorizó a intervenir al Arq. Roberto García Ortega, a fin de que explicase la parte urbanística del proyecto, para lo cual, una vez efectuada la explicación se llevaron a cabo comentarios y preguntas por parte de los presentes, las cuales fueron resueltas por el propio Arq. Roberto García Ortega.

f) **Evaluación de Resultantes**, el C. Presidente Municipal señaló a los presentes, la situación actual del Proyecto Valle Oriente, que es diferente a lo que se pretendió originalmente por el Municipio, enfatizando en que si bien no resultó en su totalidad como se hubiese deseado, si se logró llegar a un consenso tanto con el gobierno del Estado, como con los particulares y grupos de residentes. En este punto, y previa autorización de los presentes, intervino la Sra. Yolanda Tinoco, representante de la Colonia del Valle, a fin de ratificar lo señalado por el C. Presidente Municipal.

g) **Resolución de Cabildo**. Por último, una vez analizado ampliamente el Proyecto Valle Oriente y sus implicaciones, el C. Presidente Municipal sometió a consideración de los presentes las siguientes propuestas:

1) **Que el representante del Municipio de San Pedro Garza García, vote a favor en la próxima Sesión de la Comisión de Desarrollo Urbano Estatal, para la aprobación del fraccionamiento del Fideicomiso Valle Oriente, con los usos de suelo y normatividad que en el plano exhibido se han señalado.**

2) **Que se suscriba el Convenio de Derrama (previo análisis del mismo por el Síndico Segundo) que preparó el Gobierno del Estado, en el que se acepta: por una parte formar parte del Fideicomiso, y por la otra aprobar las licencias de construcción de acuerdo a la ley y reglamentos correspondientes.**

Una vez analizadas las anteriores propuestas, las mismas fueron **aprobadas por unanimidad**.

No habiendo otro asunto que tratar y siendo las 20.35 horas del día, mes y año al principio señalados, se dió por concluída la presente Sesión, firmando para constancia la presente Acta quienes a ella asistieron y así quisieron hacerlo.


ING. ROGELIO SADA ZAMBRANO


C.P. LEOPOLDO ISLA SANTOS


C.P. JAIMÉ GARZA GONZALEZ


LIC. EDUARDO CANALES ZAMBRANO

Alejandro Paez Aragon
ING. ALEJANDRO PAEZ ARAGON

SEC. R. AYU. A DEL ... IENTO

Joel Gonzalez Villarreal
LIC. JOEL GONZALEZ VILLARREAL

Bernardo Gaytan Estrada
SR. BERNARDO GAYTAN ESTRADA

Susana Gonzalez de Segovia
SRA. SUSANA GONZALEZ DE SEGOVIA

Jose Alberto Gaspar Belmonte
Q.B.P. JOSE ALBERTO GASPAS BELMONTE

Raul Monter Ortega
LIC. RAUL MONTER ORTEGA

Francisco Salas Berlanga
LIC. FRANCISCO SALAS BERLANGA

SR. JUAN IGNACIO CANTU ESTRADA

Ademir A. Ramirez Zambrano
LIC. ADEMIR A. RAMIREZ ZAMBRANO

Dionisia Ontiveros Galvan
SRA. DIONISIA ONTIVEROS GALVAN

PRESIDENCIA MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, N.L.
LISTA DE ASISTENCIA PARA LA JUNTA EXTRAORDINARIA DE AYUNTAMIENTO
10 DE JUNIO DE 1993.



ADMINISTRACION 1992-1994

SECRETARIA DEL
R. AYUNTAMIENTO

ING. ROGELIO SADA ZAMBRANO
PRESIDENTE MUNICIPAL.

C.P. LEOPOLDO ISLA SANTOS
SECRETARIO DE FINANZAS Y TESORERO MUNICIPAL.

LIC. JOSE G. ABRAHAM SALINAS
SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO.

C.P. JAIME GARZA GONZALEZ
SINDICO 10.

LIC. EDUARDO CANALES ZAMBRANO
SINDICO 20.

REGIDORES:

ING. ALEJANDRO PAEZ ARAGON

LIC. JOEL GONZALEZ VILLARREAL

SR. BERNARDO GAYTAN ESTRADA

SRA. SUSANA GONZALEZ DE SEGOVIA

G.B.P. JOSE ALBERTO GASPAR BELMONTE

LIC. RAUL MONTER ORTEGA

SRA. CONCEPCION GARCIA URDIALES

LIC. FRANCISCO SALAS BERLANGA

LIC. ADEMIR A. RAMIREZ ZAMBRANO

SR. JUAN IGNACIO CANTU ESTRADA

SRA. DIONISIA ONTIVEROS GALVAN

Jueves 10 de Junio de 1993



EXPOSICION DE MOTIVOS SOBRE EL PROYECTO DE VALLE ORIENTE SECRETARIA DEL
R. AYUNTAMIENTO

En 1990 se conviene entre Estado, Municipio y principales propietarios del área, hacer un plan maestro para el desarrollo de la zona Valle Oriente que abarcaba aproximadamente 155 hectáreas. Entre los principales propietarios se encontraba:

Enseñanza e Investigación Superior, A.C.	55,421 has.
Arq. Eudelio Garza Lozano	41.867 has.
Ucalli Desarrollo Inmobiliarios, S.A. de C.V.	52.690 has.
Femsa, S.A. de C.V.	4.930 has.
Gobierno del Estado	60.000 has.

El objetivo era hacer un desarrollo ordenado para evitar los problemas que se sucedieron cuando se fraccionó la Colonia Del Valle y las colindantes a la misma, tales como: Calles e infraestructura insuficientes, áreas verdes y equipamientos insuficientes y una serie de molestias para los vecinos.

Otro objetivo fué el contar con un gran parque para toda esa zona.

Otro objetivo era zonificar adecuadamente vivienda y comercio.

Otro, era introducir por adelantado toda la infraestructura vial y de servicios públicos en la zona.

Un último era el de permitir en ciertas áreas una mayor densificación contando con la infraestructura adecuada a fin de dar una opción a los grandes edificios que se intentaban edificar en la zona de la Colonia del Valle la cual no contaba ni cuenta con la infraestructura necesaria para ello.

En tal fecha el Gobierno del estado decide subastar sus terrenos estableciendo en la venta ciertos compromisos de uso de suelo y de densidades de construcción.



SECRETARIA DEL
AYUNTAMIENTO

Al tercer mes de ésta Administración, al presentar mi plan de trabajo para los tres años de la Administración y en la respuesta al mismo del Cabildo, se me solicitó por Regidores y Síndicos que reestudiara con especial cuidado lo relativo a este proyecto ya que representaba aproximadamente una tercera parte del área aun disponible para urbanizar, en nuestro municipio.

Estando presente el recuerdo de la oposición de algunos grupos de vecinos de algunas de las facetas del anteproyecto, en estas fechas se dá a conocer el Primer Gran Proyecto Comercial, en un predio colindante con esta nueva zona, cuya magnitud y ubicación presentaba inconvenientes a los ojos de un grupo de ciudadanos.

A partir de ese momento se inició un importante diálogo con la comunidad y los inversionistas para mejorar dicho proyecto, recordaran ustedes que en un primer desayuno efectuado en el Restaurant Gambrinos con los representantes de las colonias del distrito J-4 y que se realizó el día 1º de Septiembre de 1992, al presentar este primer proyecto con serias deficiencias urbanísticas y en el umbral de un proyecto muchas veces mayor, me refiero a Valle Oriente, conociendo ya los problemas urbanísticos de este Municipio y el sentir de sus ciudadanos y de ustedes, me preocupó la vialidad general del futuro desarrollo. Así como su impacto en la zona metropolitana actual, por esas fechas solicité un estudio vial a la Universidad de Nuevo León sobre la primera etapa de este Centro Comercial. Con los resultados arrojados en esos estudios, corroboré el criterio de que no podríamos apoyar este desarrollo si no se garantizaba resolver el problema vial incluyendo una interconexión a Monterrey.

También al conocer la demanda de vivienda que en los próximos diez años enfrentará nuestro municipio, propugnamos por que los usos del suelo de modificasen, acentuándose hacia lo habitacional y pidiendo se reducieran las densidades que solicitaban los inversionistas.

En lo relativo al Centro Comercial, en una firme negociación con los inversionistas, se convino en corregir los defectos, logrando incrementar los estacionamientos, garantizar la solución vial de la primera etapa del desarrollo y minimizar las molestias que se pudieran ocasionar a los vecinos con este proyecto, tal y como lo informé oportunamente.

Posteriormente en un tercer desayuno con vecinos, ampliamos la información para incluir no solo al proyecto Valle Oriente sino también el posible Desarrollo de la Loma Larga. A partir de ahí extendimos esta información a la ciudadanía a través de presentaciones en seis reuniones a todos los representantes de colonias de nuestro Municipio y a la organización de Jueces Auxiliares.



Expresamos nuestra opinión y la de los ciudadanos de este Municipio en diversas ocasiones y ante las autoridades de la Secretaría de Desarrollo y Obras Públicas Estatal, quien desde aquel entonces y hasta ahora han realizado negociaciones con inversionistas, en estrecha colaboración con nosotros y buscando garantizar para la ciudadanía de este Municipio la solución a los problemas planteados.

En resumen la negociación consiste en:

- 1.- Reducir la densidad de un C.U.S. de 7 que se aceptó en un principio por Autoridades Estatales y Municipales a un 5 en los terrenos subastados por el estado con frente a Lázaro Cárdenas y a un 4 en los terrenos de atrás y al frente a Lázaro Cárdenas que no se subastó y a un 3 en el sur de la Avenida colindante con el parque.
- 2.- Incrementar la zona habitacional principalmente en el área colindante a las Colonias existentes, aumentando el % de vivienda de 44 a 62% y reduciendo el comercio y servicios de 62 a 34%.
- 3.- limitar alturas en las cercanías a lo unifamiliar.
- 4.- Garantizar la vialidad.
Explicar convenio de obras.
- 5.- Proyecto y acuerdo sobre aprobación del centro Comercial.