

ACTA # 22
SESIÓN ORDINARIA DEL
REPUBLICANO AYUNTAMIENTO
22 DE OCTUBRE DE 1997

En la Ciudad de San Pedro Garza García, Nuevo León, siendo las 18:30 horas, del día miércoles veintidós de septiembre de mil novecientos noventa y siete, reunidos en el Recinto Oficial del Honorable Ayuntamiento de la Ciudad de San Pedro Garza García, Nuevo León, el Ciudadano Presidente Municipal, **Lic. Fernando Margáin Berlanga** expresó: "Buenas tardes tengan todos ustedes, señores Regidores y Síndicos, bienvenidos a esta Primera Sesión Ordinaria de Ayuntamiento, para la cual fueron debidamente convocados, le voy a pedir a nuestra Secretaria del Ayuntamiento nos haga el favor de conducir esta Sesión. A lo que la **Lic. Ma. Emilda Ortiz de González, Secretaria del Ayuntamiento** dijo: "Muchas gracias, Señor Presidente, buenas tardes tengan todos ustedes, Señores Regidores y Síndicos, conforme a la convocatoria que ustedes recibieron en tiempo y forma, para esta Primera Sesión Ordinaria de Ayuntamiento a celebrarse el día de hoy 22 de octubre de 1997, a las 18:00 horas, me permito pasar lista de asistencia: **Lic. Fernando Margáin Berlanga, Presidente Municipal; Señores Síndicos: Ing. Luis Alberto Chapa González (Ausente con aviso), Lic. Alfredo Garza Reyna; Regidores: Ing. Rolando Cueva Barrera (Ausente con aviso), Ing. Raúl Sergio Hinojosa Ayala, Sr. Miguel Ángel Ramos Flores, Sra. Beatriz Garza Hinojosa de González, Srita. María Cristina González Ramírez, C.P. Luis Felipe Salas Benavides, Sra. Norma Nasta de Toussaint, Ing. Alfonso Rodríguez Benítez, Lic. Jesús Rodríguez Cuevas, Sra. Ivonne Salazar de Serna, y Lic. Juan Manuel Cantú Lozano. Existe quórum legal, Señor Presidente.**

A continuación, pongo a consideración de ustedes la Orden del Día programada para esta Sesión:

- 1. - Lista de Asistencia y determinación del quórum.
- 2. - Lectura y aprobación de la Orden del Día.
- 3. - Aprobación de las Actas correspondientes a las Sesiones Ordinaria de fecha 23 de septiembre, Extraordinaria del 24 de septiembre y Solemne del 9 de octubre de 1997.
- 4. - Cumplimiento de acuerdos.
- 5. - Presentación del Estado de Ingresos y Egresos Auditado al mes de septiembre de 1997.
- 6. Solicitud de la Secretaría de Obras Públicas para llevar a cabo recarpeteo en Privada Los Ángeles Norte y Sur de la Colonia Hacienda el Rosario.
- 7. Presentación para su aprobación o rechazo de las Reformas al Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N.L.
- 8. - Informe de Comisiones.
- 9. - Asuntos Generales
- 8. - Clausura

ACUERDO

En tal virtud se pone a consideración de Ustedes la Orden del Día programada para esta Primera Sesión Ordinaria de Ayuntamiento, si están de acuerdo con ella favor de manifestarlo en la forma acostumbrada.

APROBADA POR UNANIMIDAD.

El punto tres de la Orden del Día es la aprobación de las actas de las Sesiones Ordinaria de fecha 23 de septiembre, Extraordinaria del 24 de septiembre y Solemne del 9 de octubre de 1997; la Secretaria a mi cargo les hizo llegar las copias de las Actas correspondientes con el fin de que si hubiera alguna corrección que realizar o algún comentario que agregar, lo dieran a conocer, y de no ser así, pedirles que la misma sea aprobada.

ACUERDO

Ahora pongo a su consideración la aprobación del Acta de la Segunda Sesión Ordinaria de fecha 23 de septiembre de 1997, si la aprueban, favor de manifestarlo en la forma acostumbrada. **APROBADA POR MAYORÍA CON LA ABSTENCIÓN DE LA REGIDORA IVONNE SALAZAR DE SERNA.** (Por no haber estado presente)

ACUERDO

Ahora se pone a su consideración la Aprobación del Acta de la Sesión Extraordinaria del 24 de septiembre de 1997, si la aprueban favor de manifestarlo en la forma acostumbrada. **APROBADA POR MAYORÍA CON LA ABSTENCIÓN DE LA REGIDORA IVONNE SALAZAR DE SERNA.** (Por no haber estado presente)

ACUERDO

Ahora pongo a su consideración la Aprobación del Acta de la Sesión Solemne del 9 de octubre de 1997, si la aprueban favor de manifestarlo en la forma acostumbrada. **APROBADA POR UNANIMIDAD.**

El punto cuatro de la Orden del Día; conforme al artículo 36 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal, informo a este Republicano Ayuntamiento del Cumplimiento de Acuerdos tomados en la Sesión anterior:

1.- Se notificó al C.P. Leopoldo Isla Santos, Tesorero Municipal, de la autorización del Cabildo para la condonación del pago del ISAl a propietarios de casas-habitación de las Colonias de San Pedro 400 y Villas del Obispo.

4
2.- Se notificó al Contador Ricardo Sáenz, Director de Contraloría y al C.P. Miguel Salas, Jefe de Patrimonio de los asuntos presentados al Cabildo por el Síndico Primero Luis Alberto Chapa González en Relación al Patrimonio Municipal.

3.- Se notificó también al Arq. José Luis Ortiz-Durán Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de la aprobación del Cabildo de los asuntos presentados por el Regidor Alfonso Rodríguez Benítez, Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano, en relación a los Cambios de Uso de Suelo, Cambios de Lineamientos y Subdivisiones de Terrenos.

4.- Se notificó también al C.P. Leopoldo Isla Santos, Tesorero Municipal, de la autorización del Cabildo para una inversión de \$400 mil pesos, para la compra de un camión.

5.- Así mismo se notificó al C.P. Leopoldo Isla Santos, Tesorero Municipal y a la Lic. Nancy Escalona Verastegui, Coordinadora de Asentamientos Humanos y Permisos, del acuerdo del Cabildo para dar de baja a todos los negocios que aparecen en el padrón de Tesorería y que tengan mas de 180 días de no estar operando.

El punto número cinco de la Orden del Día, es la Presentación del Estado de Ingresos y Egresos Auditado al mes de septiembre de 1997.

Cedo el uso de la palabra al C.P. Leopoldo Isla Santos, Secretario de Finanzas y Tesorero Municipal.

A lo que el C.P. Leopoldo Isla Santos, Secretario de Finanzas y Tesorero Municipal dijo: "Al dar término al tercer trimestre del año, con el mes de septiembre, vamos a presentar a ustedes para su consideración de los Estados Financieros de Egresos e Ingresos y aprobación en su caso al mes de

5
septiembre y esa misma fecha por todo el año, en primer termino por la parte de los ingresos teniamos un presupuesto de \$194 millones totales y el ingreso real hasta esa fecha de septiembre son de \$207 millones de pesos, eso significa un incremento sobre el presupuesto de 7%, sin embargo lo que es importante subrayar es que en los ingresos propios alcanzamos \$140.6 millones contra un presupuesto de \$123.4 millones que significa un 14% de incremento en lo que va de los 9 meses, todas las partidas tienen realmente movimientos positivos, es importante subrayar el comportamiento de las participaciones, porque recordaran ustedes que las participaciones, incluso como lo habiamos presentado nos las habian disminuido con respecto al presupuesto original sometido al Congreso y resulto que las participaciones en si y para fortuna nuestra resultaron superiores a las que nosotros habiamos sometido a la consideración del Congreso en su origen, por esa partida únicamente tenemos \$55.2 millones, que ahora ya significan el 27% del total de los ingresos, ¿no sé si tengan alguna pregunta al respecto?.

Por lo que toca a la parte de los Egresos y quiero subrayar o recordarles que en el mes de junio en los ingresos de Gastos de Operación teniamos una variación favorable de \$3.7 millones de pesos, los cuales para efecto de una autorización que dio el mismo Cabildo para su aplicación hubo que igualar los egresos del presupuesto, entonces vamos a decir, para efectos prácticos, que a partir del mes de julio fue cuando se origina esta comparación y esta variación en contra del presupuesto que es del 1%, prácticamente estamos a mano y el comportamiento de los Gastos de Operación nos da que hemos erogado \$104.7 millones de pesos contra un presupuesto de \$104.2 millones de pesos, entonces realmente y salvo la mejor opinión de ustedes estamos dentro del presupuesto, recordando que a la fecha hay una variación favorable acumulada de \$3.7 millones que fue absorbida dentro del presupuesto aprobado. Las demás partidas son en relación con las inversiones que pues prácticamente se van de la mano y Otros Egresos para

6
dar un total de Egresos de \$174.5 millones de pesos contra un presupuesto de \$178.9 millones de pesos donde hay también una variación mínima del 2%. Les recuerdo que dentro de sus carpetas tienen ustedes todo el dictamen, incluso los Estados Financieros dictaminados por Contador Público, esta dentro de esa información, por el lado de los Ingresos todos los detalles por los rubros que fueron presentados de Impuestos por Adquisición de Inmuebles, Predial y los causantes municipales y así sucesivamente y por el lado de los Egresos también lo tienen por todas las agrupaciones de los Servicios Públicos, como son Policía, Tránsito, Servicios Primarios, etc. y pues pueden ustedes verlo y comparativamente contra el presupuesto en cada uno de sus renglones, esta información también como es costumbre, fue presentada a la Comisión de Hacienda en la última reunión de la semana pasada para ponerlo a su consideración y pues ya la Comisión de Hacienda informará lo que vio y todo al respecto; si tienen alguna pregunta con gusto se las contesto.

Y pues, esta a la consideración de ustedes la aprobación de los Ingresos y Egresos del Municipio hasta el mes de septiembre, repito la Comisión de Hacienda ya conoció esto en detalle". A lo que el **Regidor Luis Felipe Salas Benavides** dijo: "En este sentido de los Ingresos y Egresos, resalta el asunto del flujo de efectivo, que no sé si este aquí en lo que se están entregando, porque ahí hay un asunto interesante que quisiéramos comentar, o ¿quieres comentarlo más después en Informe de Comisiones?". A lo que el **C.P. Leopoldo Isla Santos, Secretario de Finanzas y Tesorero Municipal** dijo: "Ahorita podría yo presentárselos, yo lo que quisiera es que la Comisión de Hacienda reportara que vio esto y que volvemos a la consideración del Cabildo para la aprobación de estos números hasta el mes de septiembre, digo esta a la consideración de ustedes".

ACUERDO

Se pone a consideración de ustedes el Estado de Ingresos y Egresos Auditado al mes de septiembre de 1997., si están de acuerdo con ello favor de

manifestarlo en la forma acostumbrada. **APROBADA POR MAYORÍA CON LA ABSTENCIÓN DE LA REGIDORA IVONNE SALAZAR DE SERNA.** (Por estar distraída)

A lo que el C.P. Leopoldo Isla Santos, Secretario de Finanzas y Tesorero Municipal dijo: "En cuanto al tema que esta mencionando el Regidor Luis Felipe Salas, es que nosotros dado que estamos ya en la ultima junta donde se reportan los números que nos toca revisar y pues para ir de la mano con el Informe que presentó el Sr. Alcalde en su último reporte pues quisiéramos dar una visión para que quedara constancia en este Ayuntamiento de la situación al día último de septiembre que ya fueron aprobados por ustedes y la visión que tenemos por el resto del año y de tal suerte cual es la situación de acuerdo con el presupuesto, como lo visualizamos y como vamos a dejar la Administración, el resumen de todos los Ingresos y los Egresos de los números que se han presentado a ustedes, los tenemos en la primera columna en forma muy resumida y por partidas y rubros muy gruesos y los detalles, repito, los tienen en sus carpetas, así pues partiendo de un saldo inicial de \$4 millones 700 mil pesos, en caja y bancos, los Ingresos propios del periodo, de enero a septiembre, son de \$140.6 millones de pesos, Otros Ingresos por \$46.9 millones de pesos, para tener Ingresos Totales o recursos totales de \$187.6 millones, por otro lado en los Egresos tenemos que de Gastos de Operación acumulados a septiembre último, son \$104.7 millones, en Inversiones en Bienes y en Obra Pública 26.7, Otros Egresos \$22.7 millones, para tener un Total de Egresos de \$154.0 millones de pesos, hay una variación que afecta a los recursos de \$2 millones de pesos, eso nos lleva a los Estados que ustedes tienen a un saldo en caja y Bancos al día 30 de septiembre de \$35.9 millones, si eso lo proyectamos a través del último trimestre en octubre, noviembre y diciembre y de acuerdo con los presupuestos y habiendo revisado estos los estamos validando, tendríamos estos Ingresos de 10.6, 11.8, 12.6 para dar un total en el año de \$222.7 millones de pesos, por el lado de los Egresos, a los \$104 millones de

348

septiembre le agregaríamos los “11.2 millones para tener un total de Gastos de Operación de \$144 millones de pesos, en Inversiones en Bienes y en Obra Pública y de acuerdo con una revisión ya hecha con todos los comprobantes que se están liquidando en este mes de octubre y lo que esta pendiente de pago para los meses de noviembre y diciembre, este dato prácticamente es cierto y lo que estamos viendo ahorita aquí es lo estimado y otros egresos con el mismo comportamiento, nos da un total de Ingresos de \$222 millones que comparado con los \$220 millones mas el saldo inicial y el ajuste aquí de 4.5 millones de pesos, sin embargo es muy importante subrayar que dentro de los Egresas en el mes de octubre y de acuerdo también como lo reporto el Sr. Alcalde, esta desde luego no es mas que un presupuesto la posibilidad de liquidar en forma anticipada a los créditos bancarios de \$10 millones de pesos eso es lo que está ahí considerado y que desde luego pues esta a la consideración de esta mesa. si eso se diera y repito, todos los presupuestos que estamos casi 100% seguros de que así serán por el comportamiento que históricamente hemos tenido a través de este ejercicio y de los anteriores, creemos que en el balance final dejaríamos a la Administración después de pagar todos los gastos, todas las gratificaciones, todas las primas vacacionales, todas las erogaciones y todos los compromisos de 4.5 millones de pesos, esto es para iniciar el año, esto es para una reserva para atender lo mas urgente. para darles una idea. el egreso que en el mes de enero se tendría a los valores actuales de nomina sería de \$2 millones de pesos entre las 2 primeras semanas de enero y la primer quincena de enero, entonces estamos dejando incluso para lo menos indispensable, otros \$2.5 millones de pesos para que sumen \$4.5 millones de pesos, en el mes de enero a la mitad aproximadamente o al rededor el día diez, se inicia el ciclo fuerte de los ingresos del Municipio es cuando se empieza a cobrar el Impuesto Predial, les recuerdo que este año en el primer trimestre pues realmente recolectamos un porcentaje sumamente alto, porque pues es la costumbre de los sampetrinos, que pagan todo el año por anticipado y es la razón por la cual

incluso tenemos pues todavía a esta fecha \$35.9 millones de pesos". A lo que la **Regidora Ivonne Salazar de Serna** preguntó: "¿Cuanto es lo que se tiene calculado recibir en enero por ese concepto?". A lo que el **C.P. Leopoldo Isla Santos, Secretario de Finanzas y Tesorero Municipal** dijo: "Mira me voy a tener que brincar un poquito para poder contestar esta pregunta, ahorita se los vamos a reportar, en el mes de enero estamos estimando cobrar \$30 millones de pesos". A lo que el **Regidor Luis Felipe Salas Benavides** comentó: " Yo les quiero recordar que nosotros cuando entramos en noviembre nos toco pasar por la crisis financiera y económica más profunda de los últimos cuarenta años, entonces yo creo que dejar el Municipio con los ingresos necesarios para operar el primer mes, sin considerar la cobranza del primer mes y además pudiendo pagar un poco de los pasivos, muchos de ellos que heredamos, pues yo creo que apoyaría yo totalmente ese pago de \$10 millones de pesos, que no creo que Cambiaría la vida del Municipio, pero es una demostración de que estamos preocupados y pendientes de nuestros compromisos". A lo que el **C.P. Leopoldo Isla Santos, Secretario de Finanzas y Tesorero Municipal** dijo: "Si, abundando un poquito en lo que dice Luis Felipe, pero este sobrante no es casual, es consecuencia de no haber hecho una serie de obras porque precisamente la Presidencia quiso mantener un criterio conservador y hasta en tanto no quedara totalmente resuelta la Interconexión de Alfonso Reyes, ya que se estuvo manteniendo esa reserva, les recuerdo también que allá al principio de la Administración durante el mes de enero de 1995, se suspendieron por indicaciones y aprobación de ustedes los pagos al Crédito de CONFÍA, entonces dejamos de cumplir por así decirlo con ese crédito de servir a esa deuda precisamente para mantener esa reserva, esto en buena parte es consecuencia de los mismo, por lo tanto como dicen lo del agua al agua, entonces estos 10 millones de pesos pues si son un sobrante porque se tienen aquí en inversiones pero también corresponde a una eliminación de un pasivo para que pues realmente la Administración cumpla con su misión de dejar el

minimo indispensable y que pues realmente de todas formas pues realmente los pasivos van a ser de cualquier suerte importantes, el pasivo ahorita de Alfonso Reyes por lo que toca a BANOBRAS es de \$60 millones de pesos, en números redondos, de los cuales \$30 millones corresponden al Municipio y alrededor de \$41 millones de pesos a lo de CONFÍA precisamente por la descapitalización ahora cual sería la recomendación, digo ese sería otro capítulo y esto es precisamente nada más la presentación”. A lo que la Regidora Ivonne Salazar de Serna dijo: “De la deuda a CONFÍA, ¿no absorbe la mitad el Gobierno del Estado? ¿no tenía el compromiso de eso?”. A lo que el C.P. Leopoldo Isla Santos, Secretario de Finanzas y Tesorero Municipal dijo: “No la deuda a CONFÍA es producto de la primera aportación que se hizo en la Administración anterior, donde el Estrado puso \$20 millones y nosotros también, nada más que eran de CONFÍA, no eran de los recursos propiamente, para pagarse a largo plazo, pero fue ese crédito el que por la situación económica del País y por la situación del Municipio, incluso se suspendió y no fue hasta 1996 cuando realmente se renegoció ese pasivo y se empezó a liquidar y de acuerdo como ustedes lo apuntaron y se aprobó por parte del Banco se esta pagando o se estaba pagando el 25% únicamente de los intereses, es la razón por la cual se ha ido incrementando ese pasivo”. A lo que la Regidora Ivonne Salazar de Serna dijo: “Perdón, ¿escuche bien?. ¿dijo que son \$40 millones a confia?. ¿o sea que se duplicó la deuda?”. A lo que el C.P. Leopoldo Isla Santos, Secretario de Finanzas y Tesorero Municipal dijo: “Son más o menos como \$41 millones a la fecha, y se duplico la deuda porque no se pagaron los intereses y recordemos que las tasas de interés de 1995 fueron muy altas”. A lo que el Regidor Luis Felipe Salas Benavides dijo: “Yo creo que nada más lo que necesitamos es que se apruebe o no la recomendación de hacer el pago de los \$10 millones a BANOBRAS de una vez”.

ACUERDO

A lo que la Lic. Ma. Emilda Ortiz de González, Secretaria del Ayuntamiento dijo: "Muy bien está a consideración de ustedes la propuesta hecha por el Regidor Luis Felipe Salas Benavides en el sentido de utilizar esos \$10 millones como prepago a BANOBRAS, si están de acuerdo con ello favor de manifestarlo en la formas acostumbrada. **APROBADO POR UNANIMIDAD.**

A lo que el C.P. Leopoldo Isla Santos, Secretario de Finanzas y Tesorero Municipal dijo: "Yo quisiera decir, para que quede constancia, que estos \$10 millones de pesos se pagarían a BANOBRAS, se estuvo explorando la posibilidad de una quita en Banca confía, pero la situación por la que atraviesa esta institución no nos permite realmente hacer ninguna negociación y entre un Banco y el otro pues sentimos que es preferible que el pago se haga a BANOBRAS porque es ligeramente más caro que el otro y además porque pues así es la intención del Sr. Alcalde, no sé si el tuviera alguna otra indicación".

A lo que el Lic. Fernando Margáin Berlanga, Presidente Municipal dijo: " Bueno, yo lo único que digo es que nos apoyó BANOBRAS con recursos que son de todo México y que para realizar esta obra que finalmente se concluyó, consideró que si tenemos un sobrante creo que es importante restituirlo al patrimonio de BANOBRAS, para que lo puedan disponer en otras partes donde quiera hacerse obra social". A lo que el C.P. Leopoldo Isla Santos, Secretario de Finanzas y Tesorero Municipal dijo: "Bueno, entonces queda aprobado pagar a BANOBRAS esa cantidad y ya nada más para no distraerlos más y en cumplimiento de lo que el Sr. Presidente dijo en este Tercer Informe, es que nos esta dejar a la siguiente Administración el presupuesto de Ingresos para el año de 1998, la Tesorería lo ha preparado de acuerdo con la experiencia que pues de este año y de los años anteriores nos da y lo vamos a dejar aquí ya preparado y listo con las bases para ser presentado, les recuerdo que la siguiente Administración va a llegar al cuarto para las doce porque el día cuatro se tiene que enfrentar a la situación de

hacer el presupuesto y aprobarlo en el Cabildo y presentarlo no más tarde del día 15 de acuerdo con la Ley, entonces estamos dejándoles ya este trabajo elaborado, si hay algún cambio que en el camino pues la Administración quiera hacer, pues siempre es posible mandar una modificación al Congreso, de igual suerte también Tesorería ha preparado, el desglose por cada uno de los renglones, incluyendo pues el impuesto por meses y aquí están los \$30 millones que estoy diciendo; que estamos estimando que el Municipio va a recibir en el mes de enero y así cada uno de los renglones, de igual suerte tenemos un presupuesto de los Gastos de Operación por todo el año de 1998, esto también hecho con unas bases que aquí se anexan con una inflación dada y todo esta listo, yo quisiera dejarlo para que formara parte del acta y que fuera un anexo para que quedara constancia de este trabajo hecho por esta Administración con la supervisión del Lic. Fernando Margáin". A lo que la Regidora Ivonne Salazar de Serna dijo: "En el presupuesto de ingresos que esta dejando, viene una aproximación de cuanto se espera recuperar de los lotes que aún quedan pendientes por vender de Alfonso Reyes, ¿por qué aún hay lotes que no se han vendido?, y sean estimados para que ellos también calculen el pago del banco porque después como le van a hacer". A lo que el C.P. Leopoldo Isla Santos, Secretario de Finanzas y Tesorero Municipal dijo: "Si, del Fideicomiso Alfonso Reyes, ya con participación de esta Administración, el Sr. Alcalde tuvo con la Tesorería del Estado un reporte que nosotros estimamos que durante el mismo año queda realmente terminada, entonces incluyendo esos ingresos que están pendientes y unos compromisos que están aquí, queda un sobrante de aproximadamente \$3 millones de pesos, y esos tres millones de pesos por así haberlo convenido, la Administración con la Tesorería, puesto que somos socios en el Fideicomiso, se van a agotar pagando con esos recursos las primeras amortizaciones del Crédito de BANOBRAS durante los meses de Octubre y Noviembre, que es hasta donde alcanza, por eso es que en el Presupuesto de Egresos del Municipio no esta contemplando esa erogación, pero ahí se agota

13

y entonces pues ya queda totalmente cerrado y bueno será ya la siguiente Administración quien de por finiquitado ese Fideicomiso y legalmente cancelado”.

A lo que la Lic. Ma. Emilda Ortiz de González, Secretaria del Ayuntamiento dijo: “Muy bien continuando con la Orden del Día, tenemos el Punto Número Seis que es Solicitud de la Secretaría de Obras Públicas para llevar a cabo recarpeteo en Privada Los Ángeles Norte y Sur de la Colonia Hacienda el Rosario.

ACUERDO

Se pone a consideración de ustedes conceder el uso de la palabra a la Arq. Carmen Espinoza para que de la explicación correspondiente, si están de acuerdo con ello favor de manifestarlo en la forma acostumbrada.

APROBADO POR UNANIMIDAD.

A lo que la Arq. Carmen Espinoza, Coordinadora de Promoción de Obras dijo: “Buenas tardes señores, en fecha 11 de agosto de 1997, vecinos de las Calles Privada los Ángeles Norte y Sur de la Colonia Hacienda el Rosario, solicitaron por escrito a la Secretaría de Obras Públicas que efectuaran todas las gestiones necesarias para llevar a cabo el recarpeteo de las privadas los Ángeles Norte y Sur, ahora bien con fundamento en el Artículo 194 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado se solicita autorización para realizar esta Obra por Cooperación de Vecinos, se tiene una aprobación del 100% de los propietarios que son siete vecinos, el costo de esta obra es de \$42,392.45 (cuarenta y dos mil trescientos noventa y dos punto cuarenta y cinco pesos 00/100 MN), será prorrateado el costo de la obra según los metros cuadrados que le corresponden a cada lote se estima una captación de recursos del 60% de los vecinos beneficiados en un plazo de 20 días hábiles a partir de su aprobación así mismo la obra no podrá dar inicio hasta que no este el porcentaje requerido, los pagos podrán hacerse de

varias formas, pagos de contado o pago a plazos dando el 50% de enganche y dos documentos con interés del 2% sobre saldos insolutos, en un plazo de 2 meses; si tienen alguna duda o pregunta con todo gusto". A lo que la Lic. Ma. Emilda Ortiz de González, Secretaria del Ayuntamiento dijo: "Gracias Carmen, ¿tienen alguna pregunta?". A lo que la Regidora Norma Nasta de Toussaint pregunto: ¿Cuantos metros de pavimentación son?". A lo que la Arq. Carmen Espinoza, Coordinadora de Promoción de Obras dijo: "Son 182 metros lineales, es una cuadra". A lo que la Regidora Norma Nasta de Toussaint pregunto: "¿Y cuentan con la firma de los vecinos?". A lo que la Arq. Carmen Espinoza, Coordinadora de Promoción de Obras dijo: "Así es son 7 propietarios".

ACUERDO

A lo que la Lic. Ma. Emilda Ortiz de González, Secretaria del Ayuntamiento dijo: "Se pone a consideración de ustedes la Solicitud de la Secretaria de Obras Públicas para llevar a cabo recarpeteo en Privada Los Ángeles Norte y Sur de la Colonia Hacienda el Rosario, pagado totalmente por los vecinos, si están de acuerdo con ello favor de manifestarlo en la forma acostumbrada. **APROBADO POR UNANIMIDAD.**

El Punto Número Siete de la Orden del Día es la presentación para su aprobación o rechazo de las Reformas al Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N.L. que como ustedes saben en tiempo y forma se publicaron en los periódicos correspondientes las Convocatorias Públicas para tener la participación de la ciudadanía en estas Reformas al Reglamento.

Esta en sus carpetas el documento con las modificaciones que surgieron de la última junta que se llevo a cabo con las gentes de la Secretaría de Desarrollo Urbano, esta a su consideración a reserva de que quieran hacer algunos comentarios u observaciones al respecto". A lo que la Regidora Ivonne

355

Salazar de Serna dijo: "Como dijo la Secretaria, está ahorita a nuestra disposición la propuesta de Reformas al Reglamento, yo pienso y siento deberas que es una gran responsabilidad para nosotros como Regidores aprobar estas modificaciones, pues las tenemos que hacer de una forma concienzuda y reflexiva, este documento supuestamente plasma las observaciones que se dieron en las juntas de trabajo, pero no lo hemos revisado para ver si realmente están o si hubo algún error, yo pienso que lo más recomendable, como en cualquier asunto relacionado con aprobaciones o simplemente cuestiones personales uno no va a firmar algo que no ha revisado y esto si nosotros lo llegamos a aprobar, sin haber revisado exactamente que es, porque ahorita nos lo acaban de entregar, pues estaríamos siendo irresponsables no nada más hacia nosotros mismos sino hacia la comunidad que confió en nosotros, yo sé que tienen dos años tres meses en que empezaron con las consultas públicas y los foros de consulta, sin embargo no fue hasta el 22 de septiembre que los Regidores tuvimos una reunión para tratar este asunto ya formalmente con la Secretaría de Desarrollo Urbano en el centenario, en esa reunión yo solicité que se nos entregaran las propuestas de las consultas aquí en este documento que dio la SEDURBE, donde lleva las actividades realizadas para la revisión del Reglamento, de acuerdo a las fechas hay un total de 71 ponencias recibidas, sin embargo a nosotros los Regidores, únicamente nos entregaron 21 ponencias y pues como dice la Ley Orgánica muy claramente, pues es nuestra responsabilidad la revisión total en todo su proceso, de las propuestas de los ciudadanos por todos los Regidores, porque nosotros somos los que finalmente vamos a aprobarlo o a rechazar, después del 22 de septiembre que recibimos esas ponencias tuvimos hasta el 2 de octubre el documento de la Secretaría de Desarrollo Urbano donde ya se incluían los comentarios de las propuestas donde se rechazaban o no, apenas el 15 de octubre hubo 3 únicas juntas ya para trabajar sobre una cosa tan importante, yo me siento deberas muy incomoda de que apenas se vea esto, yo esperaba que el viernes que nos

presentaron la Orden del Día. se nos entregara cuando menos esto, criticamos agriamente al Congreso del Estado porque querían aprobar una Ley de la misma forma en que nos la presentan a nosotros, la Comisión de Desarrollo Urbano a la que pertenezco no ha trabajado exhaustivamente en esto porque no nos han dado cabida, como se trabajo con el Reglamento de Montaña, yo sé y bueno lo hemos revisado y hay algunos Artículos que son muy benéficos para la comunidad, pero hay otros que están en duda, o sea hay mucha controversia y discusión. inclusive estuve revisando las consultas y no se varia el Reglamento de acuerdo a esas consultas yo lo que les quiero decir es que lo piensen un poquito más porque sobre este documento en especial pues no podemos aprobarlo, o no podemos discutirlo o bien vamos a tener toda la tarde de hoy o yo no sé hasta que horas revisándolo porque son ciento y pico de Artículos y luego cotejarlo con el Reglamento que nos entregaron el día 2 de octubre porque fue sobre el que trabajamos, entonces pues yo les quiero pedir que únicamente veamos los fáciles que son los derogados, hay 27 Artículos derogados que no hay ningún problema prácticamente porque son puras definiciones y esas definiciones pasan al Artículo 7 y después ver algunos otros que no hay ningún problema tampoco porque son benéficos y los demás tener una junta de trabajo con asesor, porque hay cosas que nosotros deberás por más que los leemos no lo entendemos y necesitamos de un tercero que tenga conocimiento de la materia tanto en lo legal como en lo técnico de parte de los Regidores para poder hacer las cosas bien y es tan importante que este Reglamento se apruebe que pues hay que hacerlo de esta forma". A lo que el Regidor Alfonso Rodríguez Benítez dijo: "Tiene razón Ivonne en muchas cosas definitivamente, yo platicando con todos los Regidores o casi todos ellos, deje que estoy en la mejor disposición de buscar el como sí sacar este documento en esta Administración y basicamente por, como has comentado, la dificultad que tendria la siguiente Administración, definitivamente que no por su capacidad, sino para empezar a engranarse para ir conociendo todo el mecanismo, entonces estoy de acuerdo con Ivonne

y yo quisiera sugerir o preguntarle haber que podemos plantear aquí en la mesa de como hacerle para que saquemos este documento, también les comentaba a los Regidores que hay 3 o 4 artículos en los cuales no pudimos concensarlos, que por cierto todos terminan en ocho, el 18, 58, 48 y 38, y me hacía ver Ivonne que también el artículo 60 Bis, que parece también razonable analizar, yo propongo pero salvo la mejor opinión de ustedes que se vean esos que no están consensados, sacarlos ahorita y ya sea que nos llevemos de tarea el documento que nos entregaron y en una junta intermedia o en la próxima junta sacarlo, pero si comprometernos para que podamos sacarlo antes de que termine la Administración y sacarlo bien definitivamente porque no creo que queramos sacar una cosa a medias". A lo que la Regidora Beatriz Garza Hinojosa de González dijo: "Yo pienso que son pocos los puntos en que hay discordancia y que estaría bueno que no se vaya a retrasar todo el Reglamento por esos puntos, vamos a suponer que son cinco revisamos esos 5 puntos y se pone a aprobación". A lo que la Lic. Ma. Emilda Ortiz de González, Secretaria del Ayuntamiento dijo: "Entonces, ¿entramos en el análisis de los Artículos que están en duda? o ¿quieren revisar el Reglamento completo?". A lo que el Regidor Miguel Angel Ramos Flores dijo: "Si el comentario mío va encaminado en el sentido de que estamos hablando de 4 artículos que habíamos quedado en una junta de trabajo que teníamos duda todavía, pero de esos 4 artículos llegamos a la conclusión solamente 4 Regidores que fueron los que estuvimos en esa junta, o sea a mi me gustaría preguntarles a todos los demás si están de acuerdo en que se revisen nada más esos 4 artículos". A lo que el Regidor Raúl Sergio Hinojosa Ayala dijo: "Yo quisiera comentar nada más que yo tuve que revisar el documento en este mes porque acabo de ingresar al Ayuntamiento, me tome el trabajo de revisarlo y vine a la reunión del 2 de octubre y del 10 de octubre y yo creo que los que estábamos aquí reunidos éramos los que teníamos dudas sobre algunos artículos modificados, entonces yo siento que si éramos 4 Regidores y entre los 4

Regidores si había consenso, pues me imagino yo que los demás Regidores no tuvieron ninguna duda porque pues no vinieron, yo considero que si podríamos consensar los cuatro puntos y sacar un Reglamento que es muy importante". A lo que la Regidora Ivonne Salazar de Serna dijo: "Miren yo tengo 44 modificaciones en las que no estoy de acuerdo y no nada más yo, hay producto de consulta, consulta a propuestas, de propuestas de personas especializadas y las tenemos estas dudas pues varios Regidores, no soy la única, por otra parte no podemos, yo estoy de acuerdo con la opinión de Alfonso, porque no podemos estar seguros si realmente los incluyeron o no a menos que hayan tomado todos un curso de lectura dinámica para leer uno y otro, yo en la segunda junta que hubo me retire porque aun haciendo observaciones no se me hacía caso, eso también paso en la primera y sin embargo me quede y aun el Lic. del Jurídico me dio la razón contra lo que estaba diciendo una persona de la Secretaría de Desarrollo Urbano, entonces ante esta situación, yo si quisiera que revisáramos esto en nuestra casa y que tuviéramos una reunión ahora si en serio donde hubiera dos personas especialistas para llegar a una decisión conjunta porque lo que vamos a hacer pues es para beneficio de la comunidad o para su perjuicio y va a quedar para un buen rato yo sé que todo se puede revocar pero bueno pues si de eso se trata de revocar o no de revocar pues vamos a abocarnos a esos artículos que aquí analizamos donde no hay ninguna objeción y al contrario son nuevos y benefician mucho a la comunidad o sea no se esta uno cerrando a que no haya cambios positivos sino al contrario, o sea vamos a hacerlos pero en los que hay mucha duda, en los que no estuvimos pues vamos a analizarlos y sobre todo checar si realmente se pusieron aquí, esa es mi propuesta y apoyando a lo que esta diciendo Alfonso yo creo que es lo más sensato, ninguno de ustedes se atrevería a firmar un documento sin haberlo leído, si tu le dictas a alguien tu primero lo lees, simplemente para checar la ortografía, ya no es por desconfianza, me entiendes o sea un documento tan importante pues tienes que revisarlo antes de levantar la mano". A lo que el

Regidor Raúl Sergio Hinojosa Ayala dijo: "Yo considero que las reuniones del 2 de octubre y del 10 de octubre fueron sesiones serias, ahora bien yo tengo aquí las modificaciones que yo planteé y yo tengo ahorita oportunidad de probar si se hicieron esas modificaciones o no se hicieron esas modificaciones, ahorita tengo tiempo de comprobar si se tomaron en cuenta o no se tomaron en cuenta, ahorita lo puedo revisar y yo sigo considerando que podemos consensar ahorita los 4 puntos que están pendientes".

A lo que la Lic. Ma. Emilda Ortiz de González, Secretaria del Ayuntamiento dijo: "Entonces se pone a consideración de ustedes las propuestas, tanto de la Regidora Ivonne Salazar como la del Regidor Raúl Hinojosa, se aprueba en lo general y se reservan algunos artículos que si ustedes desean los podemos ver ahorita, que son los 4 o 5 que se esta hablando que están pendientes, o la propuesta de la Regidora de revisar todo". A lo que la Regidora Ivonne Salazar de Serna dijo: "Yo nada más quiero por último ponerles un ejemplo de algo que sucedió con el Reglamento de Montaña, dos ejemplos, si son dos años y medio de reuniones para ver el Reglamento y si faltaban dos o tres y había dudas se daba la oportunidad de que todos lo viéramos, en segundo lugar y es super importante y la Secretaria del Ayuntamiento sabe bien de lo que estoy hablando, insistimos mucho durante todo el proceso del Reglamento de Montaña que se incluyera en la exposición de motivos la legislación correspondiente para que tuviera una fuerza jurídica nuestro Reglamento, jamás lo aceptaron, cuando ya estaba aprobado el Reglamento de Montaña tuvimos que en una junta solicitar la inclusión de esos después de casi dos meses de haberlo aprobado, yo no quisiera caer en ese tipo de errores, ya hemos en otras ocasiones corregido aquí porque gracias a Dios hemos tenido la honradez de reconocer nuestros errores de revocar algunas cosas, entonces en esto pues yo no quisiera que cayéramos en errores que nos fueran a dar problemas dentro de una semana o dos semanas y que le vamos a dejar el problema a un Cabildo nuevo y un Cabildo nuevo que va empezando y como

dicen algunos, que a lo mejor no esta empapado en esto, entonces se me hace muy irresponsable dejarle esto a una nueva Administración". ". A lo que el **Regidor Alfonso Rodríguez Benítez** dijo: "No sé si, desconozco el tema legal para contestarle a Ivonne lo que buscamos de como sacarlo, si hacemos una aprobación aquí en lo general y encontramos errores en redacción en el transcurso de la semana, que esa es la preocupación de ella, siento, o sea que puede haber un error de redacción o omisión involuntario y si encontramos en cualquiera de los artículos errores de ese tipo, ¿no hay ningún problema en corregirlos en la siguiente junta?".

A lo que la **Lic. Ma. Emilda Ortiz de González, Secretaria del Ayuntamiento** dijo: "Bueno aquí está el Lic. Esteban Barcenás, pero yo considero que no. Entonces ponemos a consideración de ustedes el poner a aprobación en lo general el Reglamento, si están de acuerdo manifestarlo y después reservar los artículos que tengan pendientes". A lo que la **Regidora Norma Nasta de Toussaint** dijo: "Es muy importante decir que son 4 o 5 artículos porque si después salen con que son 30 pues la verdad ya vinimos a bastantes juntas incluso ayer tuvimos una junta con la Secretaria y ya no considero que nosotros tengamos que esperar otra vez porque este es el cuento de nunca acabar, si nos queremos poner piedritas en el camino siempre vamos a encontrar una piedrita que ponemos, definitivamente yo siento que las modificaciones que se están tratando de hacer es un mejoramiento al Reglamento, no somos perfectos, así como el primer Reglamento que hubo fue el anterior, estas son modificaciones para tratar de mejorar el trabajo que hay en la Secretaria, entonces yo creo que hay una pregunta en el aire y es preguntarle al Lic. Esteban Barcenás si se pueden hacer los cambios y la otra es checar cuantos son los Artículos que tenemos dudas y vamos a ser concretos".

ACUERDO

A lo que la **Lic. Ma. Emilda Ortiz de González, Secretaria del Ayuntamiento** dijo: "Antes pongo a consideración de ustedes conceder el

uso de la palabra al Lic. Esteban Barcenás, si están de acuerdo con ello favor de manifestarlo en la forma acostumbrada. **APROBADO POR UNANIMIDAD.**

A lo que el Lic. Esteban Barcenás dijo: "Como se hizo con el proyecto de Reglamento de Montaña que ustedes aprobaron, se había elaborado un dictamen para que apareciera en el acta donde ustedes lo pudieran aprobar, donde se incluyen todos los antecedentes, los motivos por los cuales se está realizando la modificación y la fundamentación y también se cuenta, en este caso, si es que se aprueba en alguna de las reuniones suyas el proyecto de Reformas al Reglamento del Plan Parcial con un proyecto ya de acuerdo firmado por la Administración donde se envía para su publicación y viene el acuerdo del Ayuntamiento, la fundamentación jurídica, los distintos artículos que se reforman, los que se derogan y los que se adicionan a este proyecto de reformas y luego al final todo el documento reformado, esto está a reserva de lo que ustedes hagan aquí como modificación, simplemente ya está capturado nada más se actualiza y se pone ya la fecha de la Sesión del Ayuntamiento y se pasaría a firma de las Autoridades para que se envíe a su publicación y el proyecto de dictamen pues ya lo conocieron, ya lo vieron todos los integrantes de la Comisión y de la Secretaría y se trata nada más de darle un poco más de fundamento a la intención de Reformar el Reglamento, hemos tenido una gran cantidad de foros jamás se le prohibió a ningún Regidor que estuviera en ellos, y que participara y que estuviera participando durante casi tres años de esta actividad". A lo que la Lic. Ma. Emilda Ortiz de González, Secretaria del Ayuntamiento dijo: "La contestación de la pregunta del Regidor, Licenciado". A lo que el Lic. Esteban Barcenás dijo: "Cualquier ajuste que se haga lo podemos hacer nosotros en el transcurso de esta semana, cuando ustedes lo consideren, si en lo general o en lo fundamental están de acuerdo, si hay alguna imprecisión o alguna aclaración

lo hacemos rápidamente, si ustedes dan el voto de confianza para que se haga".

A lo que el Lic. Fernando Margáin Berlanga, Presidente Municipal dijo: "Yo quisiera si me lo permiten, creo que todos estamos de acuerdo en que urge adecuar este Reglamento, de ahí nacieron las consultas y todo el trabajo que se ha venido haciendo por casi tres años y nos toco ver el primer Reglamento que hubo en el país como este, entro en vigor en junio de 1994 y realmente nos tocó vivir puras experiencias nuevas en la aplicación de un Reglamento, es difícil hacer un Reglamento que se adapte a todas las circunstancias, pero también sabemos que Desarrollo Urbano incuestionablemente es dinámico, es cambiante y que hay que estarlo simple y sencillamente por definición adecuando, de hecho en las ciudades mas desarrolladas del mundo tienen gentes permanentemente vigilando los cambios y las necesidades de adecuación de los Reglamentos en materia de Desarrollo Urbano y normalmente cada 6 meses los actualizan, nosotros tenemos con este que es nuevo casi tres años, un trabajo de todos ustedes muy amplio, de mucho tiempo y hay que decir también no nada más de los Regidores sino de ciudadanos que han participado en los foros de consulta, que ha habido profesionistas que han dado opiniones, etc. yo creo que estamos convencidos de la necesidad de hacer estas adecuaciones también creo que estamos convencidos y lo recojo de los comentarios de la mesa, de que dejar esto a la siguiente Administración es dejarlo en el vacío y en el olvido y no sabemos por cuanto tiempo con la consecuencia de seguir cometiendo injusticias en la aplicación del Reglamento en situaciones que no debiesen de ser, yo lo que quisiera y lo recojo como conclusión y a lo mejor interpreto mal las cosas, pero así lo siento que es, que estamos hablando de un problema de metodología, muchos de ustedes están de acuerdo con prácticamente todo excepto cuatro o cinco artículos, algunos en el caso particular la única Regidora que he escuchado que tiene 44 puntos es la Regidora Ivonne y el Regidor Miguel Angel, yo lo que quiero sugerir es

aprovechando que esta por aquí José Luis Ortiz Durán, el Lic. Esteban Barcenás y Norma Rangel, que han participado muy intensamente en todos estos trabajos y en los demás Reglamentos relativos a toda esta cuestión de Desarrollo Urbano, y por respeto a aquellos que ya conocen y que están de acuerdo con los artículos que conforman el Reglamento, yo lo que quiero sugerir si están ustedes de acuerdo, es que aprovechemos la presencia de ellos, para que enseguida de la reunión que demos por terminada la discusión y pasar al siguiente punto y que se queden aquí para que vean los puntos de duda que tienen porque si es muy importante el que estemos todos absolutamente de acuerdo en las adecuaciones de este Reglamento, lo hemos dicho y todos lo sabemos, en materia de Desarrollo Urbano convergen aspectos en todos de carácter político, jurídico y social y que se vuelven muy difíciles para la autoridad, el poder aplicar la Ley y si nosotros que conocemos los detalles de toda esta problemática no los llegamos a entender y a aceptar entonces no podemos aplicarlos con la fuerza que se requiere para establecer un orden, yo quisiera si ustedes están de acuerdo que los Regidores que tengan dudas se queden en una reunión con los funcionarios que están aquí presentes a sacar todas esas dudas a comentarlas a aclararlas y que hagamos una Sesión Extraordinaria para la presentación y aprobación del Reglamento final para que de una vez aclaren estos detalles o dudas que puedan existir, pero también no quisiera y yo espero también que en esto estén de acuerdo que dejemos esto ni siquiera para la semana que entra, yo quisiera que lo viéramos en una Sesión Extraordinaria a las 9 de la mañana del viernes o el sábado si es necesario, para la aprobación ya de este Reglamento, creo que es una cuestión de una ética de responsabilidad de todos nosotros el de cumplir con esto que es tan delicado, de un trabajo de tantas horas de tanta gente y concluirlo de manera positiva y bueno pues mi propuesta es que hagamos una Sesión Extraordinaria el día que ustedes fijen, podría ser el viernes, ahorita se quedan los Regidores que tengan dudas para ver los detalles de estas cosas y entonces tener una Sesión exclusiva para ver

esto, creo que se amerita esto para lograr las adecuaciones a este Reglamento del Plan Parcial". A lo que la **Regidora Ivonne Salazar de Serna** dijo: "¿Esos puntos no se someterian a votación ahorita ?". A lo que el **Lic. Fernando Margáin Berlanga, Presidente Municipal** dijo: "Ahorita no se somete ninguno a votación creo que tal vez valga la pena, que se vean los puntos que salieron de la ultima reunión o del dos, los tres cuatro puntos o los que sean, identificarlos y a lo mejor por respeto a los Regidores, que al empezar la reunión que vieran primero esos 4 o 5 puntos, para que se puedan ir los que ya están de acuerdo con el resto y aquí se quedan nuestros funcionarios para que puedan comentar los demás que haya pendientes". A lo que la **Regidora Ivonne Salazar de Serna** dijo: "Yo nada más quiero hacer una aclaración, ahorita decia el Licenciado que había presentado el dictamen, fíjate me lo acaba de presentar ahorita en este momento nada más para firmar, digo esas son de las cosas que me preocupan, la velocidad o la rapidez, yo tengo que leer una cosa de estas y checar si esta consistente con la Ley, si soy responsable, y no que ahorita me lo pidan para firma, te agradezco mucho la comprensión que has tenido en cuanto a nuestras inquietudes a aprobar este Reglamento en este momento con todas esas cuestionantes que tenemos, te agradezco mucho tu sensibilidad y tu responsabilidad". A lo que la **Lic. Ma. Emilda Ortiz de González, Secretaria del Ayuntamiento** dijo: "Bueno nada más ponemos la fecha para la Sesión Extraordinaria". A lo que el **Regidor Luis Felipe Salas Benavides** dijo: "Independientemente de este asunto, con la velocidad y todo eso, la experiencia que tenemos es que aveces yo en lo personal no estoy de acuerdo con un Artículo y detengo todo, porque digo no es que yo quiero que sea esto, entonces nada más que si va a ser mañana en la mañana o si va a ser la semana que entra o cuando vaya a ser, ese día ya oímos la inquietudes y aquí venimos a votar, porque no vamos a discutir nuevamente, vamos a dar oportunidad por supuesto si alguien quiere hacer una argumentación, pero me gustaria hacer una regla de decir que una y replica, como se hace en los

parlamentos, se discute suficientemente y a votación, porque a mí me preocupa mucho confundir el que le hagan caso a uno con el imponer lo que uno dice, yo mismo he caído en eso de que terco y terco, por eso digo ahorita nos quedamos hasta la hora que sea y cuando ustedes digan nos juntamos a aprobarlo". A lo que el **Regidor Miguel Angel Ramos Flores** dijo: "Por experiencia en las pasadas dos juntas que tuvimos para trabajar sobre esto y nos dimos cuenta que nos hacía falta un moderador, es precisamente que llegamos en este momento con tantas inquietudes y diferimos con algunos o con la mayoría de que sienten que ya está debidamente consensado creemos que en esas reuniones nos faltó el moderador y bueno de nada serví llegar ahí y discutir abiertamente con los funcionarios de la Administración si no llegábamos a ningún acuerdo, entonces si hay que tener cuidado de que no nos vaya a pasar a eso en este momento, por eso apoyo la propuesta de Luis Felipe".

A lo que la **Lic. Ma. Emilda Ortiz de González, Secretaria del Ayuntamiento** dijo: "Yo quisiera hacer una sugerencia que el **Regidor Miguel Angel Ramos Flores** sea el moderador si ustedes están de acuerdo, yo creo que el va a tener la capacidad de dar el tiempo para contestar las respuestas, y que no surjan las situaciones que se han originado en otras sesiones". A lo que la **Regidora Norma Nasta de Toussaint** preguntó: "¿Entonces vamos a hacer lo que ya hicimos otra vez?". A lo que la **Lic. Ma. Emilda Ortiz de González, Secretaria del Ayuntamiento** dijo: "No el punto se va a quedar pendiente para una futura sesión, mañana o pasado mañana". A lo que la **Regidora Norma Nasta de Toussaint** preguntó: "La pregunta es ¿que si vamos a hacer lo que ya hicimos otra vez?". A lo que la **Lic. Ma. Emilda Ortiz de González, Secretaria del Ayuntamiento** dijo: "Así es, la propuesta de Fernando es que terminado este punto vamos a continuar con la junta y terminada la sesión, los que tengan dudas se van a quedar con la gente de la Secretaría de Desarrollo Urbano, yo si quisiera que el **Regidor Miguel Angel** sea el moderador, para que levante un acta de esa

sesión para que se pueda tener el consenso de todos". A lo que el Regidor Luis Felipe Salas Benavides dijo: "Tu te refieres a la reunión que vamos a tener ahorita que se acabe esta sesión, pero ahí no va a haber consenso es nada más que modere la discusión, ojalá que fuera consenso". A lo que el Regidor Alfonso Rodríguez Benítez dijo: "No hay que tenerle miedo, creo que esta todo bastante bien digerido lo único que falta es tantito tiempo para que se lea, yo propongo que sea el viernes a manera de que se haga la tarea de leer lo que se nos presentó, nada más que coincida lo que se nos presentó, o ¿si quieren lo leemos ahorita los puntos que tenemos duda?". A lo que la Lic. Ma. Emilda Ortiz de González, Secretaria del Ayuntamiento dijo: "Entonces la Junta Extraordinaria queda para el viernes". A lo que la Regidora Ivonne Salazar de Serna dijo: "Mañana en la mañana a las 7 de la mañana operan a mi esposo va a estar 24 horas en el hospital, me gustaria que fuera el viernes un poquito más tarde de las 9 pues que fuera a las 12 o a las 2 no sé a que horas, es que se me complica". A lo que la Regidora Cristina González dijo: "O podría ser mañana en la tarde". A lo que la Regidora Ivonne Salazar de Serna dijo: "Va a estar en cuidados intensivos, en el postoperatorio". A lo que la Lic. Ma. Emilda Ortiz de González, Secretaria del Ayuntamiento dijo: "Les parece el viernes a la uno y les pido de comer aquí o a las doce, ustedes sugieran". A lo que el Regidor Luis Felipe Salas Benavides dijo: "A lo que el Regidor Luis Felipe Salas Benavides dijo: "Que sea hoy mismo". A lo que la Lic. Ma. Emilda Ortiz de González, Secretaria del Ayuntamiento dijo: "Yo creo que es lo mejor, le damos ahorita y lo aprobamos". A lo que la Regidora Ivonne Salazar de Serna dijo: "Como quedo, no entendí, perdón". A lo que la Lic. Ma. Emilda Ortiz de González, Secretaria del Ayuntamiento dijo: "Si, mira ahorita terminamos la Sesión y se queda la sesión de trabajo regresamos 9 o 10 de la noche y aprobamos el punto, está bien". A lo que el Síndico Alfredo Garza Reyna dijo: "Nada más para que quede claro que la Comisión o los que nos vayamos a quedar aquí que tienen algún punto, nos

pongamos de acuerdo o no nos pongamos de acuerdo, por mayoría o por unanimidad, pero ya que se vote". A lo que el Lic. Fernando Margáin dijo: "Bueno yo no creo que tengamos ninguna duda, de que las decisiones son por mayoría, el punto es dar tiempo de que lo lean y vean los que tengan dudas". A lo que la Regidora Norma Nasta de Toussaint dijo: "Si nada mas que hay que dar un tiempo tope, o un tiempo máximo porque sino nos ponemos llevar 25 minutos en cada duda, entonces vamos a ponerle ahorita un tiempo máximo de discusión a cada artículo, si no estamos de acuerdo se pone a votación". A lo que la Regidora Ivonne Salazar de Serna dijo: "Fernando tú estas proponiendo que nos quedemos a revisarlo y luego a las 10 de la noche nos juntemos y lo aprobemos, pero yo preguntó ¿en una hora vamos a leer esto así a la carrera?. yo estaba de acuerdo con la segunda propuesta". A lo que el Lic. Fernando Margáin dijo: "Haber, tuvieron dos reuniones el 2 y el 10 de octubre y se hicieron cambios equis que son menores".

A lo que la Regidora Ivonne Salazar de Serna dijo: "Nada más permíteme terminar tantito, porque quiero leerlo esto, ahorita habían propuesto que tuviéramos una reunión para verlo junto con la Secretaria de Desarrollo Urbano y que el viernes nos juntáramos para aprobarlo, porque ahorita miren que horas son, por razones obvias de lectura y de tiempo". A lo que el Regidor Raúl Sergio Hinojosa Ayala dijo: "Ivonne, mira el día 10 y el día 15 yo vine a las dos reuniones hablé todo lo que quise, me explique, me dieron todo el tiempo, nadie me dijo ya nos tenemos que ir e inclusive vimos del primero al 60y nosotros los Regidores decidimos retirarnos porque ya no nos permitía el tiempo, pero ni el Secretario ni ninguna persona nos limitó en las dudas que nosotros teníamos, entonces yo siento que ya hubo tiempo suficiente para exponer, entonces yo no se como es posible que ahorita traigas tú 40 dudas, para el día de hoy, o sea no entiendo".

ACUERDO

A lo que la Lic. Ma. Emilda Ortiz de González, Secretaria del Ayuntamiento dijo: "Bueno vamos a continuar entonces se pone a consideración de ustedes hacer un receso de dos horas, para que discutan esos puntos y nos vemos nuevamente a las diez para continuar la junta, si están de acuerdo en que haya un receso favor de manifestarlo en la forma acostumbrada. **APROBADO POR UNANIMIDAD.**

Siendo las 8:00 de la noche, se procedió enseguida a analizar la propuesta de Reforma al Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Municipal, que enviaran para su consideración y resolución la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología conjuntamente con la Comisión de Desarrollo Urbano de este Ayuntamiento.

SE REANUDA LA SESIÓN SIENDO LAS 23 HORAS

A lo que la Lic. Ma. Emilda Ortiz de González, Secretaria del Ayuntamiento dijo: "Se reanuda la sesión siendo las 23 horas y volvemos al Punto Número Siete de la Orden del Día es la presentación para su aprobación o rechazo de las Reformas al Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N.L. que como ustedes saben en tiempo y forma se publicaron en los periódicos correspondientes las Convocatorias Públicas para tener la participación de la ciudadanía en estas Reformas al Reglamento.

ACUERDO

A lo que la C. Secretaria del R. Ayuntamiento Ma. Emilda Ortiz de González dijo: "Muy bien entonces lo pongo a consideración, por lo que habiendo cumplido con todos los procedimientos que nos marca la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal y habiendo sido revisadas exhaustivamente por ustedes las Reformas al Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N.L., quiero poner a su consideración la aprobación de dichas Reformas los que estén de acuerdo

con ello, favor de manifestarlo en la forma acostumbrada. **APROBADO POR UNANIMIDAD.**

Tengo una sugerencia que hacerles de parte del Lic. Fernando Margáin, que se leyeran las modificaciones que se hicieron, por consideración a todos ustedes yo sugiero quedarme con la gente de la Secretaria, con el Regidor Miguel Angel para transcribirlas tal cual y que no vayamos a tener ninguna duda, el que se quiera quedar encantado.

Se procedió a analizar específicamente aquellos artículos en los que no se había llegado a un consenso, otros en los que se tenían dudas u observaciones, llegándose a la modificación de los siguientes artículos:

En el Artículo 18, se corrigió la repetición de la palabra urbano y se agregó la anuencia de la mayoría de los propietarios de los predios colindantes, quedando su texto de la siguiente manera

ARTICULO 18.- Los lineamientos autorizados y los previstos en los Planes de Desarrollo Urbano, aplicables a un lote o predio, excepto el Coeficiente de Uso de Suelo, altura y cajones de estacionamientos, podrán ser modificados a solicitud del propietario, siempre y cuando se trate de variaciones pequeñas hasta de un diez por ciento (10%). La solicitud deberá contar con la anuencia de la mayoría de los propietarios de los predios colindantes, quienes la manifestarán firmando el escrito correspondiente. La Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología aprobará o rechazará lo solicitado.

En el Artículo 18 Bis, se determinó un límite máximo en las variaciones hasta del 30% quedando su texto de la siguiente manera:

ARTICULO 18.- Bis.- Los lineamientos específicos aplicables a un lote o predio, podrán ser modificados a solicitud del propietario, si se trata de variaciones mayores al diez por ciento (10%) y hasta del treinta por ciento (30%), en densidades, alturas y estacionamientos. La solicitud deberá acompañarse con firmas de apoyo de la mayoría de los propietarios de los lotes o predios ubicados en una zona de cien metros de radio, tomando como centro la mitad del frente del terreno, así como de los dictámenes favorables de la Comisión Federal de Electricidad y de los Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey.

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología aprobará o rechazará lo solicitado, previo dictamen del Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano y Ecología municipal y de la Comisión de Desarrollo Urbano del R. Ayuntamiento.

En el Artículo 19, se incluyeron las variaciones mayores al 30% quedando su texto de la siguiente forma:

ARTICULO 19.- Los cambios a que se refiere el artículo anterior que sean mayores del treinta por ciento (30%) y los de: Uso de Suelo, de lineamientos, a las microzonas, a los corredores comerciales, distritos urbanos, o a este Reglamento sólo podrán ser promovidos por:

I.- Los propietarios de uno o varios predios, cuando su solicitud venga apoyada por la Junta de Vecinos o Residentes involucrada, y/o por diez propietarios de predios ubicados en la colonia, distrito, sector, corredor o microzona.

30
II.- Un grupo de veinte o más propietarios de predios ubicados en la misma Microzona, corredor, distrito, sector o colonia de que se trate.

III.- La Junta de Vecinos de la colonia de que se trate, reconocida por la Autoridad Municipal.

IV.- Las instituciones señaladas en la fracción III, inciso a), e inciso b) del siguiente artículo, o

V.- La Autoridad Municipal.

En el Artículo 20 Fracción IV se especificaron los casos de impacto vial haciendo referencia a aquellos que se contienen en el Artículo 79; y en la Fracción VII se redujo el plazo de 15 días hábiles a 6 días hábiles quedando su redacción de la siguiente manera.

ARTICULO 20.- Las promociones e iniciativas a que se refiere el artículo anterior se someterán al siguiente procedimiento:

I.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología emitirá un dictamen técnico urbanístico sobre el proyecto, tomando en cuenta los requerimientos de la microzona, infraestructura, vialidad, servicios públicos, paisaje urbano y los aspectos ecológicos.

II.- El Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología consultará cuando menos a diez propietarios de los lotes o predios inmediatos al proyecto cuya autorización se pretende, y a la junta de vecinos o residentes de la colonia involucrada en el sector, microzona, distrito o corredor urbano de que se trate.

III.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología solicitará, si lo estima necesario, la opinión técnica a:

a) Los colegios y asociaciones profesionales de urbanismo, arquitectura, ingeniería civil o ecología

b) Las cámaras o instituciones intermedias, o

c) Los organismos o empresas prestadoras de servicios de agua, drenaje, electricidad y similares

IV.- Deberá luego consultar al Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano y Ecología, al de Seguridad Pública y Vialidad en los casos de alto impacto vial a que se refiere el Artículo 79 y a la Comisión de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en los casos previstos por la Ley.

V.- El Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, habiendo considerado las anteriores consultas, formulará una propuesta que presentará al Ayuntamiento, a través de la Comisión de Desarrollo Urbano Municipal.

VI.- El Ayuntamiento en Sesión Ordinaria aprobará, rechazará o modificará la propuesta.

VII.- Una vez resuelto por el Ayuntamiento, el Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, dentro de un plazo de seis días hábiles comunicará la resolución a los promoventes.

VIII.- En el caso de aprobación o modificación por el Ayuntamiento, el Presidente Municipal ordenará su publicación en la Gaceta Municipal y la solicitará en el Periódico Oficial del Estado.

En las tablas contenidas en el Artículo 27 se suprimió la columna de habitantes por hectárea quedando su texto de la siguiente manera

ARTICULO 27.- Las Densidades Habitacionales permitidas se ilustran en el Plano EZ-1 de Plan Parcial de Desarrollo Urbano Municipal y son las siguientes:

UNIFAMILIAR (U)

	TIPO			Viviendas/hectárea
A	Vivienda Densidad	Unifamiliar	Alta	Más de 50 hasta 200
M	Vivienda Densidad	Unifamiliar	Media	Más de 20 hasta 50
B	Vivienda Densidad	Unifamiliar	Baja	Más de 5 hasta 20
MB	Vivienda	Unifamiliar	Muy Baja	Desde 1 hasta 5

371

Densidad	
----------	--

MULTIFAMILIAR (M)

	TIPO			Viviendas/hectárea
A	Vivienda Densidad	Multifamiliar	Alta	Más de 50 hasta 200
M	Vivienda Densidad	Multifamiliar	Media	Más de 20 hasta 50
B	Vivienda Densidad	Multifamiliar	Baja	Más de 5 hasta 20

La Densidad Habitacional prevista en cada microzona, de acuerdo con el citado Plan, deberá respetarse independientemente del tamaño de los lotes habitacionales que se autoricen.

En el Artículo 45 se señaló la necesidad de modificar el Remetimiento Mínimo Frontal como excepción cuando se presenten obstáculos como rocas o árboles que impidan cumplir con esta norma, quedando su texto de la siguiente manera:

ARTICULO 45.- El Remetimiento Mínimo Frontal de cualquier edificación será del cinco por ciento (5%) de la longitud del frente del lote, excepto cuando se trate de una vivienda habitacional unifamiliar de alta densidad o en los casos donde las dos viviendas colindantes no tengan este remetimiento o cuando esté ubicada en la zona patrimonial, en cuyo caso será cero. Las cocheras en las viviendas no requerirán de remetimiento, ni las construcciones sobre ellas. En casos especiales, como la presencia de arbolado o rocas, que por sus características físicas o de riesgo, impidan cumplir con el remetimiento, la autoridad municipal podrá hacer los ajustes necesarios relacionados con los remetimientos.

En el Artículo 58 se aclara que el 15% de las áreas verdes se refiere al área total del terreno, quedando así su texto:

ARTICULO 58.- El Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) mínimo será del diez por ciento (10%), en lotes de hasta trescientos metros cuadrados, y del quince por ciento (15%) en lotes mayores, o el indicado en la autorización de uso de suelo si este fuese mayor. En los predios con uso comercial o de servicio donde las características de absorción del suelo lo permitan podrán utilizarse pozos de absorción o sistema de infiltración diseñados por un especialista. El proyecto estará sujeto a la aprobación de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología. En todos los casos se deberá contar con un mínimo del quince por ciento (15%) del área total del terreno, para jardines con árboles, césped, setos, arbustos, cubridoras o especies similares.

En el Artículo 68 se aclaró que la reducción del requerimiento de cajones de estacionamiento será hasta un máximo del 30%, modificándose la redacción para quedar de la siguiente manera:

ARTICULO 68.- En las microzonas colindantes a las habitacionales de alta densidad, los requerimientos de cajones señalados en la Matriz de Cajones de Estacionamiento se podrán reducir hasta un máximo del treinta por ciento (30%), siempre y cuando se presente un estudio que lo justifique.

En el Artículo 86 se manifestó la necesidad de adecuar el Proyecto de Construcción a la topografía natural del terreno modificándose de este modo:

ARTICULO 86.- Las edificaciones con uso de suelo habitacional unifamiliar tendrán la altura máxima que se señala según el tamaño del lote o predio:

TAMANO DE LOTE	ALTURA MAXIMA PERMITIDA
Menores de 1200 m2	9 metros
Mayores de 1200 y hasta 2500 m2	12 metros
Mayores de 2500 m2	14 metros

392

32

En el caso de lotes pertenecientes a fraccionamientos habitacionales autorizados y que presenten pendientes mayores al veinte por ciento (20%), se podrán hacer excepciones a esta norma en algunos puntos del proyecto de la construcción, siempre y cuando no rebase el veinte por ciento (20%) de la altura señalada, procurando adecuar el proyecto a la topografía natural del terreno.

En el contenido del Artículo 89 se agregó la integración armónica de los muros al entorno

ARTICULO 89.- La altura de cualquier muro divisorio contiguo a un predio con un uso de suelo Unifamiliar o a la vía pública, o la de cualquier muro de contención no deberá ser mayor de tres metros y sesenta centímetros (3.60 m.). En terrenos con pendientes mayores del treinta por ciento (30%), se podrá autorizar un excedente no mayor del cincuenta por ciento (50%) de la altura indicada en el caso de muros de contención, procurando que se integran armónicamente al paisaje.

En el Artículo 115 se consideró necesario agregar los estudios de carácter hidrológico:

ARTICULO 115.- Toda solicitud de edificación que se pretenda realizar en zonas con pendientes promedio superiores a un treinta por ciento (30%) y/o estratos geológicos inestables, deberá acompañarse de los estudios técnicos avalados por profesionistas expertos en cimentaciones, geología, hidrología y mecánica de suelos; y un estudio de estabilización de taludes en caso de requerirse que garanticen la seguridad de la construcción de que se trate y de las edificaciones aledañas.

Enseguida se discutió el Artículo 119 mejorándose solamente su redacción

ARTICULO 119.- En toda cañada la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología determinará una franja de seguridad y protección, misma que no deberá exceder de diez metros de ancho en cada uno de sus costados, en la cual se prohibirá la construcción de edificaciones, para tal efecto se deberá tomar en consideración el estudio hidráulico respectivo, así como la topografía de la cañada y el nivel máximo de las aguas alcanzado en los últimos veinte años.

En el contenido del Artículo 123 Bis se agregaron los estudios que garantizaran la seguridad de las personas y los bienes

ARTICULO 123 Bis.- En la solicitud de autorización de demoliciones, excavaciones o movimientos de tierras, el interesado deberá señalar las razones o motivos que justifiquen su realización y presentar los estudios correspondientes que garanticen la seguridad de personas y bienes.

En el Artículo 142 solamente se agregaron los estudios en su inciso b)

ARTICULO 142.- Constituye infracción al presente Reglamento:

- a) Presentar documentos falsos para acreditar la personalidad, propiedad, o posesión de un predio.
- b) Presentar planos o estudios falsos del predio o de la construcción.
- c) Hacer un uso de la edificación distinto al autorizado en la Licencia correspondiente.
- d) Utilizar, sin derecho, documentos expedidos a nombre de un tercero sobre licencias o permisos de usos de suelo, de construcción y o edificación, para un predio o para realizar cualquier actividad que requiera permiso de la Autoridad, y,
- e) Cada una de las acciones u omisiones realizadas por personas físicas o morales que contravengan lo ordenado en el presente Reglamento.

En el Artículo 155 se modificó para quedar, en lugar de reiteradas infracciones, infracciones graves, precisándose también que las medidas se tomarían en el caso de cualquier otra construcción y sólo dentro del término de un año.

ARTICULO 155.- Los profesionistas, técnicos o peritos, empresas, compañías o sociedades responsables de las construcciones que se realicen en este Municipio y que incurran en infracciones graves a la Ley de Desarrollo Urbano o a este Reglamento, previa instauración del procedimiento administrativo correspondiente,

serán suspendidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología en sus derechos para firmar como responsables de cualquier otra construcción, hasta por el término de un año, dentro de ese término, sus estudios o peritajes dejarán de ser aceptados por la Autoridad Municipal.

Si por la gravedad de la falta, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología estima debe aplicarse una sanción mayor, el caso lo deberá hacer del conocimiento del R. Ayuntamiento, quien resolverá lo conducente.

Concluida la revisión completa del documento, se procedió a poner a la consideración del pleno del Cabildo el Proyecto de Reformas al Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León, 1990-2010, siendo aprobado por unanimidad, acordándose incluir en el contenido de la presente acta, el texto completo de todos los artículos reformados mismos que se enviarán para su publicación al Periódico Oficial del Estado, conjuntamente con el dictamen presentado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y por la Comisión de Desarrollo Urbano de este Ayuntamiento.

DICTAMEN SOBRE EL PROYECTO DE REFORMAS AL REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEON, 1990-2010.

VISTO el Proyecto de Reformas al Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León, 1990-2010 elaborado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y

CONSIDERANDO:

Que el 5 de noviembre de 1993 se publicó en el Periódico Oficial del Estado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, 1990-2010, condicionándose su entrada en vigor a la aprobación del Reglamento de dicho Plan, mismo que está vigente desde el 4 de mayo de 1994, instrumentos que han servido de fundamento a las resoluciones de los trámites que en materia de desarrollo urbano se han planteado a la Autoridad Municipal.

Que una de las preocupaciones principales de la presente administración es la actualización y modernización de sus reglamentos e instrumentos normativos, cumpliéndose así con uno de los objetivos principales establecidos por el Plan Municipal de Desarrollo.

Que la Propuesta de Reforma al Reglamento del Plan Parcial surge de las necesidades que ha planteado su aplicación en los últimos tres años, habiéndose encontrado en su texto falta de claridad, imprecisiones y algunas lagunas que han obstaculizado la resolución pronta y expedita de algunos casos tramitados ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, principalmente en aspectos relativos a procedimientos de modificación del uso o lineamientos, remetimientos, coeficientes de intensidad de uso y de absorción del suelo, alturas y otros.

Que la Reforma se justifica también porque se han encontrado algunas normas de difícil aplicación a situaciones concretas que la realidad plantea y que señalan insuficiencias en el Reglamento, justificables, pues era imposible prever todo tipo de situaciones cuando se aprobó originalmente.

Que todo documento normativo es susceptible de mejoramiento, actualización continua, de acuerdo a la experiencia, circunstancias y desarrollo de nuevas técnicas, de manera tal que se va construyendo un instrumento que clarifique y facilite a la autoridad el proceso de toma de decisiones, con una mayor justicia y equidad para la preservación y mejoramiento de la calidad de la vida urbana.

Que la Propuesta de Reforma busca, entre otros, dar mayor precisión, claridad y simplificación a la redacción de sus artículos y a la definición de los conceptos técnicos utilizados, facilitando su interpretación y aplicación; y pretende mejorar la normatividad para facilitar la pronta resolución de los asuntos que se tramitan ante la Secretaría, además de haberse eliminado algunas disposiciones para brindar y garantizar la seguridad jurídica a los ciudadanos.

Que tal iniciativa pretende lograr que este instrumento normativo se adapte fácilmente a diversas situaciones que se presentan en la realidad urbana y facilite la toma de decisiones, eliminando trámites innecesarios, y agilizando la resolución de las solicitudes.

Que en cumplimiento a lo ordenado por la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado y por el Reglamento del Participación Ciudadana, se han convocado y realizado 4 foros de

Consulta Pública Ciudadana en las siguientes fechas 28 de junio de 1995, 6 de julio de 1995, 9 y 10 de agosto de 1995, 11 de marzo de 1997 y 27 de agosto de 1997, habiéndose recibido gran cantidad de observaciones de los ciudadanos sampetrinos, de organismos de profesionistas, como el Colegio de Arquitectos, las Juntas de Vecinos, el Consejo Consultivo Ciudadano, mismas que en su mayoría se han incorporado en esta Propuesta de Reforma, aclarando que tales opiniones y observaciones se han orientado en el sentido de lograr un beneficio al desarrollo urbano, un mejoramiento a la calidad de vida de la población y al fortalecimiento municipal

Que la Reforma al Reglamento no implica un cambio en la zonificación ni en las compatibilidades de usos, ya que este cambio se contempla para una futura revisión y actualización del propio Plan Parcial de Desarrollo Urbano Municipal.

Por lo anteriormente expuesto, los C.C. Integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano del R. Ayuntamiento y de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología estimamos que procede hacer del conocimiento y poner a la consideración del pleno del Cabildo el proyecto de reforma al Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León 1990-2010, para que, si a bien lo tiene, resuelva lo que corresponda sobre su aprobación.

Atentamente

San Pedro Garza García, N.L., 10 de octubre de 1997

POR LA COMISION DE DESARROLLO URBANO DEL R. AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEON

**C. ALFONSO RODRIGUEZ BENITEZ
REGIDOR**

**C. CRISTINA GONZALEZ RAMIREZ
REGIDOR**

**C. YVONNE SALAZAR DE SERNA
REGIDOR**

**C. JESUS RODRIGUEZ CUEVAS
REGIDOR**

POR LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEON

**C. JOSE LUIS ORTIZ-DURAN SALINAS
SECRETARIO**

**C. ESTEBAN BARCENAS ALCALA
DIRECTOR JURIDICO**

El C. Fernando Margáin Berlanga, Presidente Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, en uso de las facultades a que se refiere el artículo 27 fracción IV de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado, a los habitantes de este municipio hace saber:

Que el R. Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García en sesión celebrada el 22 de octubre de 1997; con fundamento en los artículos 10, 26 inciso A, fracción VII, 160, 161, 162, 163, 164, 166, 167, 168 y demás relativos de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado, ha tenido a bien aprobar las Reformas al Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León, 1990-2010.

ARTICULO ÚNICO. Se reforman los artículos 1, 3, 4, 5, 6, 7, 18, 19, 20, 21, 24, 25, 27, 28, 37, 40, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 55, 58, 60, 64, 65, 68, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 79, 80, 82, 86, 89, 91, 92, 94, 96, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 107, 108, 109, 111, 114, 115, 118, 119, 121, 123, 125, 126, 127, 130, 133, 136, 137, 138, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 149, 151, 152, 153, 154, 155, 159, 160, 162 y 163 del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León 1990-2010, se

Handwritten signature or initials.

derogan los artículos 8, 9, 10, 11, 22, 23, 29, 31, 33, 41, 43, 54, 57, 59, 63, 67, 84, 90, 112, 116, 124, 132, 134, 135, 139, 147, 148, 150 y 157 del mismo ordenamiento, se adicionan los artículos 12 Bis, 18 Bis, 20 Bis, 60 Bis, 70 Bis, 78 Bis, 83 Bis, 83 Bis 1, 123 Bis, 125 Bis y 160 Bis al Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León 1990-2010, modificándose también los nombres del Capítulo Quinto del Título Cuarto, del Título Quinto y de los Capítulos Primero y Cuarto del Título Quinto, así como la Matriz de Sanciones Pecuniarias y la Tabla de Reposición de Arbolado, para quedar en los siguientes términos.

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEON 1990-2010

TITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO UNICO

ARTICULO 1.- El presente Reglamento, tiene por objeto: aplicar el ordenamiento urbano previsto por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León, 1990-2010, estableciendo los procedimientos de autorización, control y vigilancia del suelo y las condiciones y requisitos para el otorgamiento de licencias de usos del suelo, de construcción y de usos de edificación.

ARTICULO 3.- En los aspectos sustantivos y adjetivos y con estricto apego al principio de primacía de la Ley, se aplicarán: la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado, la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, la Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio, los Códigos Civil, Fiscal y de Procedimientos Civiles del Estado, lo señalado en el Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988-2010 y el Plan Parcial de este Municipio y demás disposiciones jurídicas vigentes y aplicables.

ARTICULO 4.- Le corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal aplicar la normatividad contenida en el presente REGLAMENTO, así como vigilar su cumplimiento.

ARTICULO 5.- Son nulos y no producirán efecto jurídico alguno los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con la utilización de áreas y predios, que contravengan las disposiciones del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Municipal o de su Reglamento.

ARTICULO 6.- Este Reglamento podrá ser reformado y modificado por el R. Ayuntamiento observando los principios y lineamientos establecidos en la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado, la Ley Estatal de Desarrollo Urbano, el Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey vigente y el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García.

TITULO SEGUNDO GENERALIDADES SOBRE USOS DE SUELO

CAPITULO PRIMERO DEFINICIONES

ARTICULO 7.- Para los efectos de este Reglamento, deberá entenderse por:

I.- **Altura:** (de una edificación) la medida vertical desde cualquier rasante del suelo natural hasta la parte superior y exterior de la edificación medida en cada punto de desplante de la construcción.

II.- **Árbol:** Cualquier especie vegetal cuyo tronco posea un diámetro en su sección transversal superior a los cinco centímetros (5 cms.) medido a un metro y veinte centímetros (1.20 m.) de altura.

III.- **Arboles de troncos múltiples:** Aquellos de cuya raíz se derivan varios troncos. En estos se considerará el diámetro mayor, para efectos de reposición.

IV.- **Arbusto:** Aquellas especies vegetales de tronco leñoso con alturas menores a dos metros (2.00 m.).

V.- **Cañada:** El accidente topográfico natural por cuya superficie drena permanente o intermitentemente el agua pluvial de una cuenca determinada y que corresponde a un caudal con un periodo de retorno de máxima lluvia de veinte años, medido el caudal en litros/segundo.

VI.- **Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS):** Porción de la superficie total de un predio que queda libre de techo, pavimento, sótano, o de cualquier material impermeable la que se expresará generalmente convertida en porcentajes.

VII.- **Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):** Es el máximo porcentaje construible de desplante en o sobre la rasante natural del terreno.

VIII.- **Coeficiente de Uso de Suelo (CUS):** Es la máxima superficie total de construcción, en relación a la superficie total de un predio. Se refiere a la construcción techada, cerrada o abierta, incluyendo terrazas y pasillos.

IX.- **Corredor Comercial:** El conjunto de predios que den frente a determinada vía pública en los que se permiten determinados USOS DE SUELO PREDOMINANTES Comerciales y/o de Servicio.

X.- **Cubridora:** El material vegetal vivo que cubre el suelo y ayuda a evitar la erosión.

XI.- **Densidad habitacional:** La cantidad permitida de viviendas por hectárea, construidas o por construirse en una Microzona determinada.

XII.- **Microzona:** Aquella extensión territorial que forma parte de y/o parcialmente desborda a una zona que tiene características urbanas homogéneas y que por lo general está constituida por una colonia, barrio, corredor o centro comercial, de servicios o industrial.

XIII.- **Microzona comercial:** El área precisamente delimitada que integra el conjunto o conjuntos de predios, agrupados, en los que se permiten determinados usos de suelo predominantes, comerciales y/o de servicios.

XIV.- **Microzona industrial:** El área precisamente delimitada que integra a un conjunto de predios agrupados, en la que se permite el uso del suelo industrial como predominante.

XV.- **Remetimiento mínimo:** La franja mínima perimetral que deberá quedar libre de construcción en un predio. Este podrá ser frontal, lateral o posterior.

XVI.- **Subdivisión:** La partición de un terreno que no requiera del trazo de una o más vías públicas.

XVII.- **Uso de Edificación:** El fin particular que puede darse a una edificación, siempre y cuando cumpla con los lineamientos o normatividad que determine la Autoridad Competente con base en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Municipal, este Reglamento y demás ordenamientos jurídicos aplicables.

XVIII.- **Usos de Suelo:** Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas áreas, zonas o predios en el Municipio de San Pedro Garza García.

XIX.- **Uso de Suelo Habitacional:** Aquel que se emplea predominantemente para residir, pernoctar, alimentarse y descansar.

XX.- **Uso de Suelo Habitacional Multifamiliar:** Cuando en un predio habitan dos o más familias.

XXI.- **Uso de Suelo Habitacional Unifamiliar:** Cuando en un predio habita una sola familia.

377

XXII.- Usuario: La persona física o moral que utiliza un predio y/o una edificación bajo cualquier título jurídico.

XXIII.- Zona: La superficie territorial delimitada en el PLAN PARCIAL en el plano denominado ZONIFICACION GENERAL Y USOS Y DESTINOS DEL SUELO EZ-1, "ZONIFICACION GENERAL", en función de los USOS DE SUELO predominantes y densidades de población.

ARTICULO 8.- Se deroga.

ARTICULO 9.- Se deroga

ARTICULO 10.- Se deroga.

ARTICULO 11.- Se deroga

CAPITULO SEGUNDO DE LOS USOS DE SUELO Y PROCEDIMIENTOS

ARTICULO 12 Bis.- En la autorización de los usos del suelo, de construcciones y de uso de edificaciones de tipo comercial, industrial o de servicios, la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, fijará conforme a las Normas Oficiales Mexicanas, los lineamientos ambientales y normas de seguridad, que el particular deberá atender al ejercerlo, señalándosele además los equipos, sistemas o elementos a instalar para prevenir y controlar la contaminación ambiental.

ARTICULO 18.- Los lineamientos autorizados y los previstos en los Planes de Desarrollo Urbano, aplicables a un lote o predio, excepto el Coeficiente de Uso de Suelo, altura y cajones de estacionamientos, podrán ser modificados a solicitud del propietario, siempre y cuando se trate de variaciones pequeñas hasta de un diez por ciento (10%). La solicitud deberá contar con la anuencia de la mayoría de los propietarios de los predios colindantes, quienes la manifestarán firmando el escrito correspondiente. La Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología aprobará o rechazará lo solicitado.

ARTICULO 18.- Bis.- Los lineamientos específicos aplicables a un lote o predio, podrán ser modificados a solicitud del propietario, si se trata de variaciones mayores al diez por ciento (10%) y hasta del treinta por ciento (30%), en densidades, alturas y estacionamientos. La solicitud deberá acompañarse con firmas de apoyo de la mayoría de los propietarios de los lotes o predios ubicados en una zona de cien metros de radio, tomando como centro la mitad del frente del terreno, así como de los dictámenes favorables de la Comisión Federal de Electricidad y de los Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey.

La Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología aprobará o rechazará lo solicitado, previo dictamen del Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano y Ecología municipal y de la Comisión de Desarrollo Urbano del R. Ayuntamiento.

ARTICULO 19.- Los cambios a que se refiere el artículo anterior que sean mayores del treinta por ciento (30%) y los de: Uso de Suelo, de lineamientos, a las microzonas, a los corredores comerciales, distritos urbanos, o a este Reglamento sólo podrán ser promovidos por:

I.- Los propietarios de uno o varios predios, cuando su solicitud venga apoyada por la Junta de Vecinos o Residentes involucrada, y/o por diez propietarios de predios ubicados en la colonia, distrito, sector, corredor o microzona.

II.- Un grupo de veinte o más propietarios de predios ubicados en la misma Microzona, corredor, distrito, sector o colonia de que se trate.

III.- La Junta de Vecinos de la colonia de que se trate, reconocida por la Autoridad Municipal.

IV.- Las instituciones señaladas en la fracción III, inciso a), e inciso b) del siguiente artículo, o

V.- La Autoridad Municipal.

ARTICULO 20.- Las promociones e iniciativas a que se refiere el artículo anterior se someterán al siguiente procedimiento:

I.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología emitirá un dictamen técnico urbanístico sobre el proyecto, tomando en cuenta los requerimientos de la microzona, infraestructura, vialidad, servicios públicos, paisaje urbano y los aspectos ecológicos.

II.- El Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología consultará cuando menos a diez propietarios de los lotes o predios inmediatos al proyecto cuya autorización se pretende, y a la junta de vecinos o residentes de la colonia involucrada en el sector, microzona, distrito o corredor urbano de que se trate.

III.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología solicitará, si lo estima necesario, la opinión técnica a:

- a) Los colegios y asociaciones profesionales de urbanismo, arquitectura, ingeniería civil o ecología
- b) Las cámaras o instituciones intermedias, o
- c) Los organismos o empresas prestadoras de servicios de agua, drenaje, electricidad y similares

IV.- Deberá luego consultar al Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano y Ecología, al de Seguridad Pública y Vialidad en los casos de alto impacto vial a que se refiere el Artículo 79 y a la Comisión de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en los casos previstos por la Ley.

V.- El Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, habiendo considerado las anteriores consultas, formulará una propuesta que presentará al Ayuntamiento, a través de la Comisión de Desarrollo Urbano Municipal.

VI.- El Ayuntamiento en Sesión Ordinaria aprobará, rechazará o modificará la propuesta.

VII.- Una vez resuelto por el Ayuntamiento, el Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, dentro de un plazo de seis días hábiles comunicará la resolución a los promoventes.

VIII.- En el caso de aprobación o modificación por el Ayuntamiento, el Presidente Municipal ordenará su publicación en la Gaceta Municipal y la solicitará en el Periódico Oficial del Estado.

ARTICULO 20 Bis.- El R. Ayuntamiento podrá autorizar proyectos de carácter especial, cuando signifiquen un evidente beneficio al desarrollo urbano, un mejoramiento a la calidad de vida de la población y se fomente un impulso al empleo, a la economía y al fortalecimiento municipal.

ARTICULO 21.- Para cada Microzona se procurará tener planos detallados y actualizados, que indiquen los usos de suelo previstos por el Plan de Desarrollo Urbano Municipal, los existentes y los autorizados. La documentación gráfica citada, será elaborada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología en un plazo no mayor de veinticuatro meses contados a partir de la aprobación y publicación de las Reformas a este Reglamento.

TITULO TERCERO DE LAS FUNCIONES Y SUS ZONAS

CAPITULO PRIMERO HABITACIONALES

ARTICULO 22.- Se deroga.

ARTICULO 23.- Se Deroga.

ARTICULO 24.- Tendrán un Uso de Suelo autorizado Habitacional Unifamiliar todos aquéllos predios:

- I.- Que no estén expresamente señalados por este Reglamento como Comerciales y/o de Servicios, Industriales o de Infraestructura, y
- II.- Que no cuenten con una aprobación de Uso de Suelo, Habitacional Multifamiliar, Comercial y/o de Servicios, Industrial o de Infraestructura, legítimamente expedida por la autoridad competente.

ARTICULO 25.- Se considera como casa de huéspedes menor, aquella que cumpla con los siguientes requisitos:

- I. Que el usuario resida habitualmente en la edificación.
- II. Que el número de huéspedes no sea mayor a uno por cada cincuenta metros cuadrados (50.00 m²) de construcción.
- III. Que el número de huéspedes no sea mayor de ocho.
- IV. Que el uso de la edificación sea única y exclusivamente habitacional, y
- V. Que resuelva sus propias necesidades de estacionamiento.

ARTICULO 27.- Las Densidades Habitacionales permitidas se ilustran en el Plano EZ-1 de Plan Parcial de Desarrollo Urbano Municipal y son las siguientes:

UNIFAMILIAR (U)

	TIPO	Viviendas/hectárea
A	Vivienda Unifamiliar Alta Densidad	Más de 50 hasta 200
M	Vivienda Unifamiliar Media Densidad	Más de 20 hasta 50
B	Vivienda Unifamiliar Baja Densidad	Más de 5 hasta 20
MB	Vivienda Unifamiliar Muy Baja Densidad	Desde 1 hasta 5

MULTIFAMILIAR (M)

	TIPO	Viviendas/hectárea
A	Vivienda Multifamiliar Alta Densidad	Más de 50 hasta 200
M	Vivienda Multifamiliar Media Densidad	Más de 20 hasta 50
B	Vivienda Multifamiliar Baja Densidad	Más de 5 hasta 20

La Densidad Habitacional prevista en cada microzona, de acuerdo con el citado Plan, deberá respetarse independientemente del tamaño de los lotes habitacionales que se autoricen.

ARTICULO 28.- La subdivisión de un predio, sólo se autorizará, si cada uno de los lotes resultantes es igual o mayor que el promedio de los lotes del área inmediata, con excepción de que el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Municipal establezca una densidad mayor.

Los predios sólo podrán subdividirse si la capacidad de la infraestructura del área lo permite, y si los lotes resultantes cuentan con acceso inmediato a una vía pública.

Para determinar el área inmediata, se trazará un círculo de cien metros (100 m.) de radio cuyo centro será el punto medio del frente del predio que se pretenda dividir. Cuando existan varios frentes, la regla anterior deberá cumplirse para cada uno de los distintos frentes.

ARTICULO 29.- Se deroga.

CAPITULO SEGUNDO COMERCIAL Y/O DE SERVICIOS

ARTICULO 31.- Se Deroga.

ARTICULO 33.- Se Deroga.

ARTICULO 37.- En predios con Uso de Suelo Comercial y/o de Servicios no se permitirán instalaciones transitorias, móviles o sin cimentación permanente, excepto cuando su propósito sea la comercialización de dichas instalaciones o sean necesarias durante el proceso de construcción.

CAPITULO TERCERO DE LA ZONA PATRIMONIAL

ARTICULO 40.- En la Microzona denominada Casco de San Pedro, el Uso de Suelo Predominante será el Comercial y/o de Servicios, dado el alto porcentaje de viviendas existentes y el deseo de los vecinos residentes de conservar sus valores tradicionales, los Usos permisibles deberán ser de muy bajo impacto y poca afluencia vehicular.

CAPITULO CUARTO INDUSTRIAL

ARTICULO 41.- Se Deroga.

TITULO CUARTO LINEAMIENTOS DE DESARROLLO URBANO

CAPITULO PRIMERO REMETIMIENTOS

ARTICULO 43.- Se deroga.

ARTICULO 45.- El Remetimiento Mínimo Frontal de cualquier edificación será del cinco por ciento (5%) de la longitud del frente del lote, excepto cuando se trate de una vivienda habitacional unifamiliar de alta densidad o en los casos donde las dos viviendas colindantes no tengan este remetimiento o cuando esté ubicada en la zona patrimonial, en cuyo caso será cero. Las cocheras en las viviendas no requerirán de remetimiento, ni las construcciones sobre ellas. En casos especiales, como la presencia de arbolado o rocas, que por sus características físicas o de riesgo, impidan cumplir con el remetimiento, la autoridad municipal podrá hacer los ajustes necesarios relacionados con los remetimientos.

ARTICULO 46.- El Remetimiento Minimo Posterior de cualquier edificación será del diez por ciento (10%) de la longitud del fondo del lote o tres metros (3.00 m.), el que sea mayor. Esta norma no se aplica para las terrazas, vestidores, para el servicio doméstico o pequeños almacenes cuando sean construcciones de un sólo nivel o en sótano. Cuando se trate de un predio con varios frentes, se tomará en consideración el de menor longitud para establecer este remetimiento.

ARTICULO 47.- El Remetimiento Minimo Lateral de cualquier edificación será de tres por ciento (3%) de los lados del terreno o sesenta centímetros (60 cm.), el que sea mayor, salvo en los casos donde las viviendas colindantes en ambos lados, no tengan este remetimiento, o se presenten las circunstancias y condiciones establecidas en los siguientes tres artículos.

ARTICULO 48.- Cuando el frente sea menor de ocho metros (8.00 m.) de ancho no se exigirán Remetimientos Minimos Laterales en cualquiera de las plantas de la edificación.

ARTICULO 49.- Cuando el frente sea mayor de ocho metros (8.00 m.), pero menor de quince metros (15 m.), no se exigirá ningún Remetimiento Minimo Lateral en la planta alta de la edificación, pero si se exigirá en una de las colindancias en su planta baja.

ARTICULO 50.- No se requerirán Remetimientos Minimos Laterales en las colindancias entre predios con Usos de Suelo Comerciales y/o de Servicios, salvo que éstos sean recreativos, educativos o multifamiliares o que colinden con habitacionales.

CAPITULO SEGUNDO
OCUPACION DEL SUELO

ARTICULO 54.- Se deroga.

ARTICULO 55.- El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) máximo permitido en las áreas urbanas será:

COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO
(COS)

USO HABITACIONAL	
Superficie Lotes o predios en metros cuadrados	COS (máximo) (Por ciento)
Menores de 120.00	90 %
Mayores de 120.00 y hasta de 300.00	80 %
Mayores de 300.00 y hasta de 600.00	70 %
Mayores de 600 y hasta 1,200	65 %
Mayores de 1,200.00 y hasta de 2,500	60 %
Mayores de 2,500	50 %
USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS	
Superficie Lotes o predios (en metros cuadrados)	COS (máximo) (Por ciento)
Menores de 300.00	90 %
Mayores de 300.00 y hasta de 600.00	80 %
Mayores de 600.00	70 %
OTROS USOS (COS MÁXIMO)	70 % (POR CIENTO)

382

**CAPITULO TERCERO
ABSORCIÓN DEL SUELO**

ARTICULO 57.- Se deroga.

ARTICULO 58.- El Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) mínimo será del diez por ciento (10%), en lotes de hasta trescientos metros cuadrados, y del quince por ciento (15%) en lotes mayores, o el indicado en la autorización de uso de suelo si este fuese mayor. En los predios con uso comercial o de servicio donde las características de absorción del suelo lo permitan podrán utilizarse pozos de absorción o sistema de infiltración diseñados por un especialista. El proyecto estará sujeto a la aprobación de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología. En todos los casos se deberá contar con un mínimo del quince por ciento (15%) del área total del terreno, para jardines con árboles, césped, setos, arbustos, cubridoras o especies similares.

**CAPITULO CUARTO
UTILIZACIÓN DEL SUELO**

ARTICULO 59.- Se deroga.

ARTICULO 60.- Con excepción de lo dispuesto en el último párrafo de este artículo el CUS máximo permisible para los predios, según su uso, será el que se señala a continuación o el indicado en la autorización del Uso de Suelo si éste fuese menor:

COEFICIENTE DE USO DEL SUELO (CUS)

HABITACIONAL UNIFAMILIAR	
Alta y Media Densidad	2.0
Baja y Muy Baja Densidad	1.5
HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	
Frente a Carril Lateral	4.0
Otros Multifamiliares	2.5
COMERCIALES Y/O DE SERVICIOS	
Subasta Valle Oriente	5.0
Frente a carril Lateral	4.0
Otros en Valle Oriente	4.0
Otros Frente al Parque Tamayo	3.0
Los demás	2.5
INDUSTRIAL	
Cualquier Género	2.50

El área que se destine a estacionamiento excedente no se considerará para efectos del CUS.

ARTICULO 60 Bis.- Se podrá transferir el Coeficiente de Uso de Suelo (CUS) de un predio a otro, en aquellos predios baldíos que se localicen dentro del área de un plan maestro integral de desarrollo urbano, siempre que en esa área ya se hayan previsto y realizado en su totalidad las obras necesarias de infraestructura maestra vial y de servicios indicadas en dicho plan y se haya fijado a cada predio en particular el uso de suelo comercial y/o de servicios y el Coeficiente de Uso de Suelo (CUS) específico.

Como máximo se podrá transferir hasta un 30% del Coeficiente de Uso de Suelo (CUS) del predio que recibe el agregado.

El propietario tendrá la obligación de inscribir el acuerdo que autorice la transferencia del Coeficiente de Uso de Suelo (CUS), en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Se deberá llevar un registro de estas operaciones, en la Secretaría de

Desarrollo Urbano y Ecología quien deberá hacerlo del conocimiento de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Gobierno del Estado.

El proyecto de edificación se ajustará al nuevo Coeficiente de Uso del Suelo (CUS) y a las demás disposiciones establecidas por este Reglamento.

**CAPITULO QUINTO
VIALIDAD Y AREAS DE ESTACIONAMIENTO**

ARTICULO 63.- Se deroga.

ARTICULO 64.- Los cajones para estacionamiento de automóviles, en batería, medirán cada uno cuando menos cinco metros (5.00 m.) por dos metros y setenta centímetros (2.70 m.), podrá haber un cajón para automóviles compactos por cada cuatro cajones en total, los que medirán cada uno cuando menos cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50 m.) por dos metros y cincuenta centímetros (2.50 m.). Cada uno de éstos últimos deberá tener un rótulo visible que diga "SOLO COMPACTOS". Los cajones para estacionamiento de automóviles, en cordón, medirán cada uno cuando menos seis metros (6.00 m.) por dos metros y ochenta centímetros (2.80 m.).

ARTICULO 65.- Los cajones de estacionamiento minimos requeridos se calcularán y determinarán de acuerdo a lo indicado en la Matriz de Cajones de Estacionamiento. En dicho cálculo no se considerará el área de la edificación destinada para el estacionamiento de vehiculos.

ARTICULO 67.- Se deroga.

ARTICULO 68.- En las microzonas colindantes a las habitacionales de alta densidad, los requerimientos de cajones señalados en la Matriz de Cajones de Estacionamiento se podrán reducir hasta un máximo del treinta por ciento (30%), siempre y cuando se presente un estudio que lo justifique.

ARTICULO 70.- Los estacionamientos de las edificaciones, deberán contar con espacio para maniobras y circulaciones, cuando menos, con un ancho total en el área del estacionamiento igual al que indica la siguiente tabla. Este ancho dependerá de la cantidad de hileras, sencillas o dobles, asi como de los distintos ángulos de diseño respecto al eje longitudinal de las hileras.

En conjuntos de edificaciones, los radios de giro de las calles internas, se realizarán de manera tal que permitan el paso de camiones de bomberos para la atención de emergencias.

ANCHOS TOTALES DE ESTACIONAMIENTOS		
ANGULO DE DISEÑO	ANCHO EN METROS	
	CANTIDAD DE HILERAS	
GRADOS	SENCILLA	DOBLE
90°	12.0	18.0
75°	11.0	17.0
60°	10.0	16.
45°	9.0	15.0
30°	9.0	14.0

ARTICULO 70 Bis.- La pendiente máxima en rampas será del quince por ciento (15 %), debiendo intercalar una transición recta mínima entre rampa y piso del seis por ciento (6 %) en una distancia mínima de tres metros y sesenta centímetros (3.60 m.).

384

ARTICULO 71.- Los cajones y su área libre para maniobras frente a los muelles de descarga de mercancías para camiones en centros comerciales, bodegas o similares, cuando el estacionamiento tenga un ángulo de 90° respecto al muelle, deberán tener un largo mínimo de dieciocho metros (18.00 m.) y un ancho mínimo de tres metros y cincuenta centímetros (3.50 m.). Cuando se trate de ángulos distintos al de 90°, el largo será determinado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología con apego a las normas de Ingeniería de Tránsito. El área para carga y descarga de mercancías y el espacio para maniobras deberán resolverse dentro del predio.

ARTICULO 72.- En las edificaciones de Uso No Habitacional se deberá designar cuando menos el sesenta y cinco por ciento (65%) del total de los cajones de estacionamiento libres para uso general del público; hasta un quince por ciento (15%) del total de los cajones de estacionamiento se podrá asignar de manera exclusiva; y, hasta un veinte por ciento (20%) del total de los cajones de estacionamiento se podrá fijar para uso exclusivo de empleados, sin asignación individualizada. En todos los casos se deberán satisfacer las necesidades totales de estacionamiento generadas por los propios empleados.

En los casos donde el usuario habilite cajones adicionales sobre la norma de estacionamientos, podrán ser de uso exclusivo. Para conjuntos habitacionales, edificaciones con uso de suelo habitacional departamental o multifamiliar, se deberá agregar adicionalmente un quince por ciento (15%) del total de cajones de estacionamiento que se asignará para visitantes.

ARTICULO 73.- Se deberán asignar cuando menos, a partir de un total de diez cajones, un cajón o el tres por ciento (3%) del total de cajones de la edificación respectiva para uso exclusivo de personas discapacitadas. Las fracciones contarán como una unidad. Estos cajones deberán de estar claramente identificados y ubicados lo más próximo que sea posible a la entrada principal de la edificación, contando, con rampas de acceso. Dichos cajones deberán tener un ancho mínimo de tres metros y cincuenta centímetros (3.50 m).

ARTICULO 74.- El diseño del área de estacionamientos de edificios con Usos No Habitacionales deberá permitir que la entrada y salida de los vehículos pueda realizarse sin necesidad de mover otros vehículos. Quedan exceptuados de esta obligación los edificios con Uso de Suelo legítimo Comercial y/o de Servicios aprobado antes de mayo de 1990, los que podrán tener por cada Cajón libre y sin obstáculos uno que no lo esté.

Las áreas de estacionamientos exteriores para más de veinte vehículos deberán contar con un proyecto de arquitectura paisajística y señalización de acuerdo a las especificaciones que marque la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

ARTICULO 76.- Las edificaciones construidas en predios que tengan uso autorizado comercial o de servicios y estén ubicados en esquina, deberán resolver sus accesos vehiculares preferentemente a través de la calle o avenida comercial.

ARTICULO 78 Bis.- Con el objeto de dar seguridad a los peatones, las rampas de acceso a estacionamientos o edificaciones con uso no habitacional, deberán tener una pendiente tal que no interfiera con la continuidad del nivel de la banqueta.

ARTICULO 79.- Para los predios o edificaciones cuyos usos originen un alto flujo vehicular como: Centros comerciales; centros de espectáculos públicos; de educación superior; hospitalarios y centros médicos; conjuntos administrativos públicos o privados; centros de exposiciones y ferias permanentes; torres de oficinas, departamentos y usos mixtos; conjuntos habitacionales de alta densidad vertical; y otros que por su ubicación representan fuentes de conflicto con la vialidad de la zona, se deberá resolver en su interior, mediante vestíbulos para vehículos (motor lobby) todos los movimientos vehiculares de tal manera que no causen congestionamientos en la vía pública. Se presentará además, para su autorización el correspondiente estudio de impacto vial. Los lineamientos derivados de dicho estudio, se especificarán al otorgarse la Licencia de Uso de Suelo o de Construcción respectivas.

ARTICULO 80.- Las áreas de estacionamiento para Usos Comerciales y/o de Servicios, deberán diseñarse de tal manera que se garantice la seguridad, privacidad, respeto y plena tranquilidad de los vecinos colindantes. El alumbrado en las áreas de estacionamiento no deberá afectar a las zonas habitacionales cercanas.

ARTICULO 82.- Cuando se solicite la autorización de uso de suelo de una edificación construida con anterioridad a la vigencia de este Reglamento, y esta no posea el número de cajones de estacionamiento suficientes para satisfacer la demanda prevista, la Licencia se otorgará siempre y cuando se resuelva el referido déficit de acuerdo con las normas establecidas; para solucionarlo, los cajones de estacionamiento podrán ubicarse en un predio o edificación localizado en zonas no habitacionales.

ARTICULO 83 Bis.- Queda prohibido construir vialidades con pendientes longitudinales mayores al quince por ciento (15%). En casos especiales se podrán autorizar tramos con pendientes mayores al quince por ciento (15%) y menores del veinte por ciento (20%) en los que se deberá:

- I.- Tener una superficie antiderrapante de acuerdo con especificaciones que establezca la Secretaría de Obras Públicas Municipal.
- II.- No ser mayores de cuarenta metros (40.00 m.) de largo.
- III.- Tener tramos intercalados, entre los tramos con recubrimiento antiderrapante, con pendientes menores al quince por ciento (15%) de cuando menos sesenta metros (60.00 m) de largo, y

ARTICULO 83 Bis 1- Las vialidades en nuevos desarrollos urbanos deberán construirse con pavimento, concreto hidráulico o asfalto, con una textura antiderrapante en su superficie. La especificación del tipo de material a utilizar y su espesor serán determinados en función del tráfico y carga vehicular, considerando los aforos actuales y su proyección para un periodo de al menos veinte años y por el análisis y evaluación del ciclo de vida, de tal manera que se considere el costo de mantenimiento para su conservación en óptimo nivel de servicio.

**CAPITULO SEXTO
ALTURAS DE EDIFICACIONES**

ARTICULO 84.- Se deroga.

ARTICULO 86.- Las edificaciones con uso de suelo habitacional unifamiliar tendrán la altura máxima que se señala según el tamaño del lote o predio:

TAMANO DE LOTE	ALTURA MAXIMA PERMITIDA
Menores de 1200 m2	9 metros
Mayores de 1200 y hasta 2500 m2	12 metros
Mayores de 2500 m2	14 metros

En el caso de lotes pertenecientes a fraccionamientos habitacionales autorizados y que presenten pendientes mayores al veinte por ciento (20%), se podrán hacer excepciones a esta norma en algunos puntos del proyecto de la construcción, siempre y cuando no rebase el veinte por ciento (20%) de la altura señalada, procurando adecuar el proyecto a la topografía natural del terreno.

ARTICULO 89.- La altura de cualquier muro divisorio contiguo a un predio con un uso de suelo Unifamiliar o a la via pública, o la de cualquier muro de contención no deberá ser mayor de tres metros y sesenta centímetros (3.60 m.). En terrenos con pendientes mayores del treinta por ciento (30%), se podrá autorizar un excedente no mayor del cincuenta por ciento (50%) de la altura indicada en el caso de muros de contención, procurando que se integran armónicamente al paisaje.

**TITULO QUINTO
URBANISMO Y ECOLOGIA**

306

**CAPITULO PRIMERO
AREAS VERDES Y RECURSOS NATURALES**

ARTICULO 90.- Se deroga.

ARTICULO 91.- Sólo podrán trasplantarse o talarse árboles, previo permiso de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, que constituyan una amenaza contra la seguridad de personas y/o bienes y/o que se encuentren en las siguientes áreas:

- a) De desplante de una edificación.
- b) Accesos autorizados.
- c) Vías públicas.
- d) De infraestructura y
- e) Otras áreas de construcción accesorias.

El usuario deberá de trasplantar o sembrar la misma cantidad de árboles garantizando su sobrevivencia, siendo estos de la misma especie o equivalente y aproximadamente del mismo diámetro de sección transversal de la cantidad que fue trasplantada o talada, o reponer el equivalente al Municipio, en especie y cantidad, de acuerdo con la Tabla de Reposición de Arbolado.

ARTICULO 92.- En caso de que el propietario desee forestar su predio baldío, podrá hacerlo, previo aviso a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, buscando que los árboles a plantar se ubiquen fuera del área de la futura edificación, a fin de conservarlos. Cuando requiera retirar tales árboles, podrá trasplantarlos, y si es necesario talarlos, solicitará la autorización respectiva a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, quien resolverá lo conducente sin que implique reposición. En cualquier otro caso se prohíbe la tala de árboles, salvo lo dispuesto en el artículo anterior.

ARTICULO 94.- Cuando se trasplante un árbol de un sitio a otro por cualquier razón, éste deberá resembrarse en el mismo predio, pero si éste no fuese posible, se hará en el sitio apropiado más cercano a aquél en donde estaba originalmente sembrado. El sitio preciso lo aprobará la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

ARTICULO 96.- Las áreas abiertas de estacionamiento ubicadas a nivel de suelo, deberán forestarse siguiendo los lineamientos que fije la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, colocándolos de la siguiente manera:

- a) Cuando el estacionamiento sea de cajones en hilera sencilla deberá tener un árbol entre cada dos cajones.
- b) Cuando sea de cajones en hilera doble deberá tener un árbol entre cada cuatro cajones.
- c) Cuando se ubique sobre sótano la arborización se resolverá en maceteros o jardineras.

ARTICULO 98.- Los árboles señalados en el artículo anterior deberán protegerse eficazmente para evitar que sean lastimados por automóviles, mediante cordones o barreras metálicas.

ARTICULO 99.- Los parques y jardines municipales de los nuevos fraccionamientos o desarrollos deberán entregarse con césped o vegetación similar, debidamente arborizado y con sistema de riego permanente. Se plantarán preferentemente especies nativas de la región como: anacahuita, tronadora, mimbre, ébano, jaboncillo, encino, ciprés, olmo, nogal, palo blanco, retama, etc. Se autorizará la construcción de casas habitación en los lotes habitacionales unifamiliares mayores de mil doscientos metros cuadrados de superficie, pertenecientes a nuevos fraccionamientos, siempre y cuando se prevea la habilitación de un sistema que permita utilizar las aguas grises producidas por los futuros ocupantes, para el riego de sus áreas verdes.

ARTICULO 100.- Las áreas municipales de los nuevos fraccionamientos o desarrollos, deberán tener plantados cuando menos un promedio de: un árbol por cada ocho metros (8 m.) lineales en camellones y banquetas y un árbol por cada ochenta metros cuadrados (80 m²) en parques, rotondas y jardines.

ARTICULO 101.- El área para la absorción radicular (cajete) de cada árbol sembrado en banquetas y/o estacionamientos deberá tener cuando menos una área equivalente a la de un cuadrado de ochenta por ochenta centímetros (80 por 80 cm.), o la que se especifique para el tamaño y la variedad seleccionada. Queda prohibida la pavimentación impermeable de dicha área.

CAPITULO SEGUNDO IMAGEN URBANA

ARTICULO 102.- Para la mayor seguridad peatonal y el mejoramiento de la imagen urbana, en los predios donde se estén construyendo edificaciones de Uso No Habitacional, deberán aislarse adecuadamente para garantizar y proteger a los peatones, con cercado cubierto o construirse mamparas perimetrales o pasajes peatonales protegidos.

ARTICULO 103.- Las construcciones deterioradas, suspendidas, abandonadas, semiterminadas o con cualquier otra condición cuya presencia deteriore la imagen de una zona, deberán ser cubiertas, terminadas o bardeadas para dar un buen aspecto. En caso de que el particular no acate lo que al respecto ordene la autoridad municipal, ésta podrá realizar las obras necesarias a costa del propietario del inmueble.

ARTICULO 104.- Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o terracerías. Estos deberán depositarse en los lugares que para tal efecto establezca el municipio, en las condiciones que se le indiquen en la Licencia de Construcción. El Usuario deberá acreditar el cumplimiento de esta obligación, depositando los desechos en el lugar indicado y entregando el comprobante que el Municipio le expida.

ARTICULO 105.- Queda prohibido obstruir parcial o totalmente la vía pública con cualquier objeto u obstáculo, con excepción de los expresamente permitidos por la autoridad municipal.

CAPITULO TERCERO CONTROL DE EROSIÓN Y CORTES DE SUELO

ARTICULO 107.- Los taludes que se corten al construir calles o avenidas deberán tener una altura menor a tres metros y sesenta centímetros (3.60 m.), con pendientes que propicien la mayor conservación y/o regeneración de las capas vegetales afectadas. Se autorizarán sólo si se garantiza plenamente su estabilidad, soportada con el estudio técnico correspondiente.

En el caso de rellenos o cortes para nivelación de terrenos o terracerías, el propietario deberá ajustarse a la normatividad vigente, solicitar la autorización correspondiente ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y cumplir con los lineamientos relativos a mecánica de suelos, cimentación, remetimientos y estabilidad que se le indiquen.

ARTICULO 108.- El fraccionador, propietario y/o responsable, estarán obligados a presentar ante la Secretaría, un programa de restauración de las capas de suelo y sus coberturas vegetales que resulten afectadas por los procesos de urbanización y/o construcción. Las referidas capas y coberturas deberán ser restauradas en la forma y términos autorizados.

ARTICULO 109.- Al construirse cualquier vialidad, queda prohibida la derrama del material removido (pateo) en los costados de la vía. Tales materiales deberán ser retirados del lugar y depositados en el sitio autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

ARTICULO 111.- Queda prohibido hacer excavaciones, construcciones o rellenos que pongan en peligro la estabilidad de muros separadores o edificaciones aledañas.

CAPITULO CUARTO ESTABILIDAD ESTRUCTURAL Y PENDIENTES

ARTICULO 112.- Se deroga.

ARTICULO 114.- Las solicitudes de Licencia de Construcción para edificar en predios con pendiente promedio mayor del treinta por ciento (30%), medida en áreas cuadradas de diez metros (10.00 m.) por diez metros (10.00 m.), deberán acompañarse con: un plano de altimetría y planimetría realizado por un topógrafo calificado, un plano de la edificación ubicada en el terreno y un plano de dos cortes en sentido transversal y uno de dos cortes en sentido longitudinal que incluya la edificación.

ARTICULO 115.- Toda solicitud de edificación que se pretenda realizar en zonas con pendientes promedio superiores a un treinta por ciento (30%) y/o estratos geológicos inestables, deberá acompañarse de los estudios técnicos avalados por profesionistas expertos en cimentaciones, geología, hidrología y mecánica de suelos; y un estudio de estabilización de taludes en caso de requerirse que garanticen la seguridad de la construcción de que se trate y de las edificaciones aledañas.

CAPITULO QUINTO DESCARGAS PLUVIALES

ARTICULO 116.- Se deroga.

ARTICULO 118 .- Se prohíbe reencausar, alterar o modificar cualquier cañada, salvo que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología lo apruebe, previa presentación por el interesado del estudio hidráulico y diseño de la obra.

ARTICULO 119.- En toda cañada la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología determinará una franja de seguridad y protección, misma que no deberá exceder de diez metros de ancho en cada uno de sus costados, en la cual se prohibirá la construcción de edificaciones, para tal efecto se deberá tomar en consideración el estudio hidráulico respectivo, así como la topografía de la cañada y el nivel máximo de las aguas alcanzado en los últimos veinte años.

ARTICULO 121.- Toda construcción deberá ejecutarse de tal manera que el drenaje o escurrimiento pluvial generado por dicha construcción no afecte al predio colindante, debiendo utilizarse al efecto los colectores pluviales existentes, los derechos de paso o sistemas de infiltración pluvial. En caso de incumplimiento de esta disposición, el responsable deberá, además de reparar los daños causados, cubrir la multa indicada en la Matriz de Sanciones Pecuniarias de este Reglamento.

TITULO SEXTO LICENCIAS DE USO DE SUELO, DE CONSTRUCCIÓN Y DE USO DE EDIFICACIÓN

CAPITULO ÚNICO

ARTICULO 123.- Antes de iniciar una construcción se requiere contar con la Licencia de Uso de Suelo correspondiente al predio de que se trata. Se requiere además de la Licencia de Construcción vigente, la cual será nominativa.

ARTICULO 123 Bis.- En la solicitud de autorización de demoliciones, excavaciones o movimientos de tierras, el interesado deberá señalar las razones o motivos que justifiquen su realización y presentar los estudios correspondientes que garanticen la seguridad de personas y bienes.

ARTICULO 124.- Se deroga.

ARTICULO 125.- La cesión de los derechos que representa la Licencia de Construcción, antes de la terminación de la obra, requiere autorización expresa de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

ARTICULO 125 Bis.- La autoridad municipal deberá señalar en las Licencias de Construcción que expida, el horario de trabajo permitido, el cual será de lunes a viernes de 7:00 a 19:00 horas y los sábados de 7:00 a 14:00 horas. Se podrán autorizar horarios especiales de trabajo, si se demuestra que con su realización no se afectan a vecinos o residentes.

ARTICULO 126.- Las Licencias de Construcción tendrán la vigencia que determine la Autoridad Municipal, la cual no podrá rebasar el término de tres años, pudiendo ser renovadas anualmente, y hasta en dos ocasiones, siempre y cuando la construcción se haya iniciado dentro del periodo de un año, a partir de su expedición. Las solicitudes de renovación deberán presentarse antes de que expire el plazo de vigencia. A quienes se haya autorizado la realización de una construcción, deberán dar aviso a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología sobre la terminación de las obras en cumplimiento del acuerdo de autorización respectivo, a fin de que previa la inspección relativa otorgue, en su caso la constancia correspondiente.

ARTICULO 127.- Para usar una edificación, el Usuario, excepto cuando se trate de un Uso Habitacional Unifamiliar, requiere contar con una Licencia de Uso de Edificación, que establecerá el Género y el Sub-género que atendiendo a lo dispuesto por la Matriz de Compatibilidad se permita. Esta licencia será nominativa e intransferible y se dará por tiempo indefinido, de acuerdo con la Matriz de Compatibilidad de este Reglamento.

ARTICULO 130.- El subgénero que no este listado específicamente en la Matriz de Compatibilidad será homologado, al más similar que este listado en dicha matriz, previa opinión del Consejo Consultivo Ciudadano y de la Comisión de Desarrollo Urbano del R. Ayuntamiento.

ARTICULO 132.- Se deroga.

ARTICULO 133.- Para solicitar la Licencia de Uso de Suelo, la Licencia de Construcción o la Licencia de Uso de Edificación el interesado deberá cumplir con los requisitos establecidos en la Matriz de Documentos.

ARTICULO 134.- Se deroga.

ARTICULO 135.- Se deroga.

ARTICULO 136.- Para otorgar la licencia de construcción se requiere responsiva de perito o peritos que, con el carácter de Director responsable del proyecto o de la obra, asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución, cumplan con las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano, este Reglamento y demás ordenamientos jurídicos aplicables. El perito o empresa prestadora de este servicio,

50

deberán presentar ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología copia de la cédula profesional, que los avala como especialistas, carta de experiencia profesional, copia de su identificación y comprobante de domicilio.

ARTICULO 137.- Antes de iniciar cualquier construcción y durante el proceso constructivo, deberá colocarse en el predio de la construcción un tablero, de cuando menos un metro cuadrado (1.00 m²) de superficie, para casas unifamiliares y de tres metros cuadrados (3.00 m².) de superficie para los demás tipos de construcción, visible desde la vía pública, con los siguientes datos contenidos en su Licencia de Construcción:

- a) El número y la fecha de la Licencia de Construcción.
- b) El nombre completo del propietario del inmueble.
- c) El nombre completo, denominación o razón social del arquitecto y constructor.
- d) La función y género del uso de la futura edificación, y
- e) Superficie del predio y metros cuadrados de construcción autorizados.

ARTICULO 138.- En el sitio de la construcción deberá mantenerse a la vista, una copia de la Licencia de Construcción. Además, el propietario o responsable de las obras en proceso tendrá la obligación de colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores, durante el tiempo que duren los trabajos de construcción; evitará también, que los trabajadores las utilicen como dormitorio permanente o como habitación temporal, excepción hecha de quien cumpla la función de vigilante o velador.

ARTICULO 139.- Se deroga.

ARTICULO 140.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología tendrá la obligación de dar contestación a cualquier solicitud de Licencia en un plazo no mayor a cuarenta y cinco días hábiles, ya sea otorgándola o negándola, con excepción de los terminos que aparecen en la siguiente tabla. El transcurso del término sin respuesta no presume el otorgamiento de la Licencia, sólo le confiere el derecho de exigir, en los términos de Ley respuesta a su solicitud.

TRAMITE	TIEMPO DE RESPUESTA
Remodelaciones, ampliaciones y bardas de casas habitación unifamiliares.	10 Días hábiles
Construcciones de casas habitación unifamiliares y muros de contención en lotes habitacionales unifamiliares.	15 Días hábiles
Construcciones comerciales, de servicios o industriales.	25 Días hábiles
Usos de suelo y de edificación no habitacionales unifamiliares.	25 Días hábiles
Subdivisiones, parcelaciones, o relotificaciones.	25 Días hábiles

ARTICULO 141.- No se requerirá de Licencia de Construcción para realizar una remodelación interna a una edificación, salvo que esta pueda alterar la estabilidad estructural del edificio.

**TITULO SEPTIMO
DE LAS INFRACCIONES, SANCIONES Y PROCEDIMIENTOS**

**CAPITULO PRIMERO
DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES**

ARTICULO 142.- Constituye infracción al presente Reglamento:

- a) Presentar documentos falsos para acreditar la personalidad, propiedad, o posesión de un predio.
- b) Presentar planos o estudios falsos del predio o de la construcción.
- c) Hacer un uso de la edificación distinto al autorizado en la licencia correspondiente.
- d) Utilizar, sin derecho, documentos expedidos a nombre de un tercero sobre licencias o permisos de usos de suelo, de construcción y/o edificación, para un predio o para realizar cualquier actividad que requiera permiso de la Autoridad, y
- e) Cada una de las acciones u omisiones realizadas por personas físicas o morales que contravengan lo ordenado en el presente Reglamento.

ARTICULO 143.- Son autoridades facultadas para calificar y cuantificar infracciones, imponer sanciones y fijar los montos a cubrir, de conformidad con la Matriz de Sanciones Pecuniarias de este Reglamento:

- a) El Presidente Municipal,
- b) El Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, y
- c) El Secretario de Finanzas y Tesorero Municipal.

En la calificación y cuantificación de las infracciones las autoridades tomarán en cuenta, como atenuante, los casos en que el infractor compruebe ser una persona de escasos recursos económicos.

ARTICULO 144.- A los infractores de este Reglamento se les aplicarán, las sanciones pecuniarias señaladas en la "Matriz de Sanciones Pecuniarias" que forma parte de éste Reglamento, independientemente de las demás medidas de seguridad y sanciones establecidas por la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León o por otras Leyes o Reglamentos aplicables.

ARTICULO 145.- En caso de reincidencia o cuando no se corrija la situación irregular motivo de la sanción y transcurrido el término fijado para su corrección, el monto de la multa podrá ser incrementado sin exceder de veinte mil cuotas de salario diario mínimo vigente en la zona, así como, la clausura definitiva, revocación de las autorizaciones, permisos o licencias otorgadas, demolición de las construcciones e instalaciones efectuadas en contravención a las disposiciones de este Reglamento.

ARTICULO 146.- La "Matriz de Sanciones Pecuniarias" señalará:

- a) El Artículo motivo de la infracción.
- b) El concepto.
- c) El monto de la sanción correspondiente en cuotas de salario mínimo vigente en la zona en relación directa con el uso del suelo o de la edificación y los metros cuadrados de superficie o de construcción.
- d) La cantidad de árboles de cada variedad y de cada rango de diámetro, o su valor equivalente establecidos en la Tabla de Reposición de Arbolado.

ARTICULO 147.- Se deroga.

ARTICULO 148.- Se deroga.

ARTICULO 149.- Cuando alguno de los elementos para fijar las sanciones no este específicamente señalado en la Matriz de Sanciones Pecuniarias, la autoridad municipal podrá determinarlo utilizando los criterios que por analogía sea el que mejor corresponda.

ARTICULO 150.- Se deroga.

ARTICULO 151.- El cumplimiento de las sanciones relativas, cuando se trata de árboles de un diámetro superior a diez centímetros (10 cm.), se podrá hacer con árboles de sección menor, pero cuya suma de áreas de sección sea equivalente, de acuerdo con la Tabla de Reposición de Arbolado.

ARTICULO 152.- El pago de las sanciones relativas a infracciones a lo dispuesto por los artículos 91, 92, 93, 94, 95 y 96, se realizará, ya sea en efectivo a valor comercial actual o en especie, de acuerdo con la Tabla de Reposición de Arbolado.

ARTICULO 153.- Cuando se cometa alguna infracción relativa al Uso de Suelo o Uso de Edificación la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología requerirá al interesado para que suspenda de inmediato el uso no autorizado y para que, dentro del término de cinco días hábiles, presente la solicitud respectiva; si no presenta la solicitud dentro del término referido, o cuando no haya procedido la autorización y no hayan cesado las actividades relativas, se ordenará la suspensión de ellas y la clausura definitiva del establecimiento en su caso.

ARTICULO 154.- Cuando se cometa alguna infracción relativa a construcciones, instalaciones, demoliciones, urbanizaciones y/o excavaciones, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología procederá a ordenar la inmediata suspensión de la obra y requerirá al propietario, poseedor o responsable para que dentro del plazo de cinco días hábiles, presente la solicitud y el proyecto; si en este plazo no los presenta, o no se ajusta a las disposiciones de la Ley, de este Reglamento y demás ordenamientos aplicables, se le requerirá para que, dentro del término que fije la autoridad municipal, efectúe la demolición de lo indebidamente construido, o en caso de ser factible la edificación para algún otro uso permisible, haga las modificaciones necesarias a juicio de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología; si dentro del plazo señalado al efecto, no se cumple con el requerimiento, se realizará a su costa la demolición de lo indebidamente construido.

ARTICULO 155.- Los profesionistas, técnicos o peritos, empresas, compañías o sociedades responsables de las construcciones que se realicen en este Municipio y que incurran en infracciones graves a la Ley de Desarrollo Urbano o a este Reglamento, previa instauración del procedimiento administrativo correspondiente, serán suspendidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología en sus derechos para firmar como responsables de cualquier otra construcción, hasta por el término de un año, dentro de ese término, sus estudios o peritajes dejarán de ser aceptados por la Autoridad Municipal.

Si por la gravedad de la falta, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología estima debe aplicarse una sanción mayor, el caso lo deberá hacer del conocimiento del R. Ayuntamiento, quien resolverá lo conducente.

ARTICULO 157. Se deroga.

CAPITULO SEGUNDO PROCEDIMIENTOS

ARTICULO 159.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología tiene la obligación de integrar un expediente con la documentación que para cada trámite se requiere conforme a este Reglamento. Los referidos expedientes se identificarán con un número progresivo relacionado con el año calendario y se mantendrán bajo custodia, ordenados bajo el número de expediente catastral que corresponda, en el Archivo Administrativo de esta Secretaría.

ARTICULO 160.- Cuando por dolo, negligencia o por error se expidiera una Licencia que contravenga las disposiciones de la Ley, del Plan Parcial y/o de este Reglamento, el Presidente Municipal podrá decretar la invalidez de dicha Licencia de Uso de Suelo, de Construcción o de Uso de Edificación. Su decreto podrá imponer las sanciones correspondientes.

ARTICULO 160 Bis.- Las faltas cometidas por los servidores públicos municipales serán sancionadas de conformidad con el procedimiento y demás disposiciones establecidas por la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios de Nuevo León.

TITULO OCTAVO RECURSO DE INCONFORMIDAD

CAPITULO UNICO

ARTICULO 162.- El Recurso de Inconformidad deberá interponerse por escrito dentro de los quince días hábiles siguientes a la notificación o a la acción municipal motivo de la interposición del recurso.

ARTICULO 163.- El Presidente Municipal deberá resolver el Recurso de Inconformidad dentro de los quince días hábiles siguientes, después de celebradas las audiencias de pruebas y alegatos.

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO.- Estas reformas entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado y en la Gaceta Municipal.

ARTICULO SEGUNDO.- Continúan vigentes las Licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a estas reformas por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología y por el R. Ayuntamiento.

ARTICULO TERCERO.- Se derogan las disposiciones, reglamentos o acuerdos administrativos que contravengan a lo aquí dispuesto.

Es dado en el Salón de Sesiones del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza Garcia, Nuevo León. Por lo que mando se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento, a los 22-veintidos días del mes de octubre de 1997-mil novecientos noventa y siete.

"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION".

**FERNANDO MARGAIN BERLANGA
PRESIDENTE MUNICIPAL
RUBRICA**

**MARIA EMILDA ORTIZ DE GONZALEZ
SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO
RUBRICA**

**JOSE LUIS ORTIZ-DURAN SALINAS
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
RUBRICA**

A continuación, en uso de la palabra la **C. Lic. Ma. Emilda Ortiz de González, Secretaria del Ayuntamiento** dijo: "El Punto Número Ocho de la Orden del Día es Informe de Comisiones se encuentra anotado el Regidor Luis Felipe Salas, ¿alguien más desea anotarse?".

Cedo el uso de la palabra al Regidor Luis Felipe Salas para que rinda su Informe de Comisiones.

A lo que **Regidor Luis Felipe Salas** dijo: "En la Comisión de Hacienda se vieron dos casos, que fueron revisados, el primer caso es una solicitud del Sr. Alejandro Rodríguez de la Fuente con el expediente 73/97 solicita un Comodato de 9.47 m² de área vial municipal ubicada frente al lote 11 de la manzana 165 de la calle privada Rio San Martín 737, de la colonia Valle Norte, para uso en extensión de recamara de segundo piso volado. La opinión de la Comisión es en sentido **NEGATIVO** según dictamen de SEDUE.

El segundo caso es una solicitud de los Señores Lic. Carlos Salazar Lomeli expediente. 72/97, del Sr. William Kawas Baboun con Exp. 84/97 y el Lic. Jorge Emilio Garza Treviño con Exp. 88/97, vecinos de Fraccionamiento Carrizalejo solicitan en venta 8,714.17 m² de área municipal parte del Exp. catastral 07-045-016 de mayor tamaño área cedida por el Fraccionamiento Valle de San Ángel sector Jardines que tiene una superficie total de 17,749.43 m² existiendo bajo su superficie un colector pluvial. Colinda en 73.10 m² al norte con la calle Treviño, al Oriente en 101 metros con la manzana 56 lote 17, propiedad de los solicitantes y copropietarios al sur con el resto del área municipal en 59.28 m² y al poniente 122.43 m² con fraccionamiento Jeronimo Siller. La opinión de la comisión es en sentido **NEGATIVO**, según dictamen de la Dirección Jurídica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y dictamen negativo de la Jefatura de Drenaje Pluvial de la Secretaría de Obras Públicas; además de oposición de la unión de colonos de Carrizalejo, A.C. en escrito recibido el 1 de octubre de 1997".

A lo que la Lic. Ma. Emilda Ortiz de González, Secretaria del Ayuntamiento dijo: "El Punto Número Nueve de la Orden del Día Asuntos Generales se encuentra anotada la Secretaría del Ayuntamiento, para

decirles que ya están circulando las invitaciones para la Entrega-Recepción que se llevara a cabo el día 31 de octubre a las 7 de la noche en el Auditorio San Pedro, para que asistan todos, va a haber junta de Cabildo un momento antes, el día 30 hay programada una Junta de Cabildo para ver los asuntos pendientes y el 31 va a haber una Extraordinaria para ver lo de los números de Tesorería , sería una junta pequeña antes de la Solemne con ese punto único”.

Habiendo agotado el último punto de la Orden del Día aprobado para esta Primera Sesión Ordinaria del Republicano Ayuntamiento, programada para hoy 22 de octubre de 1997, y siendo las 23 horas con 5 minutos me permito clausurar los trabajos. Muchas gracias”.

FIRMAS DE LOS INTEGRANTES DEL R. AYUNTAMIENTO QUE ASISTIERON A LA PRIMERA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 22 DE OCTUBRE DE 1997

Presidente Municipal

Lic. Fernando Margáin Berlanga

Síndicos:

Ing. Luis Alberto Chapa González

Lic. Alfredo Garza Reyna

Regidores:

Ing. Rolando Cueva Barrera

Ing. Raúl Sergio Hinojosa Ayala

C. Miguel Ángel Ramos Flores

C. Beatriz Garza Hinojosa de González

C. María Cristina González Ramírez

C.P. Luis Felipe Salas Benavides

C. Norma Nasta de Toussaint

Ing. Alfonso Rodríguez Benítez

Lic. Jesús Rodríguez Cuevas

C. Ivonne Salazar de Serna

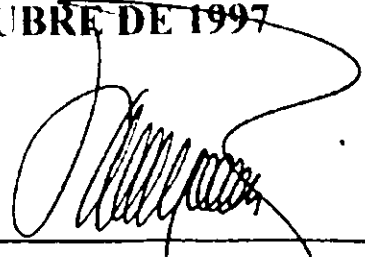
Lic. Juan Manuel Cantú Lozano

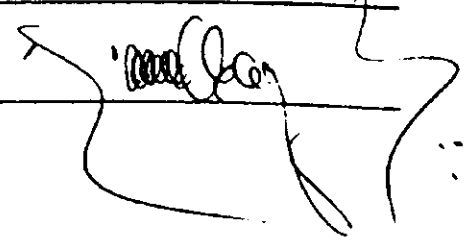
Secretaria del Ayuntamiento


Lic. Ma. Emilda Ortiz de González


Secretario de Finanzas y Tesorero Municipal

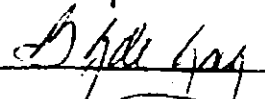
C.P. Leopoldo Isla Santos

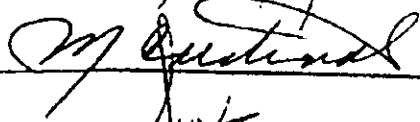


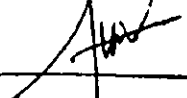
Ausente con aviso


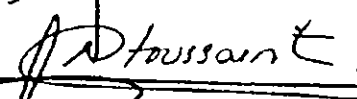
Ausente con aviso


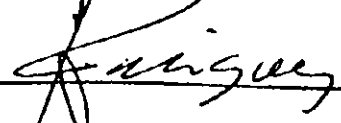















Norma Nasta de Serna
