

**ACTA NO.7**  
**SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL**  
**REPUBLICANO AYUNTAMIENTO**  
**DE FECHA 21 DE DICIEMBRE DE 2000**

En la Ciudad de San Pedro Garza García, Nuevo León, siendo las 18:00 horas del día 21 de Diciembre de 2000, reunidos en el Recinto Oficial del R. Ayuntamiento, el **Ciudadano Presidente Municipal, Ing. Gerardo Garza Sada**, expresó: Muy buenas tardes, **Señores Regidores y Síndicos**, paso el micrófono al Secretario del R. Ayuntamiento para dar inicio a nuestra sesión, En uso de la palabra el **C. Secretario del R. Ayuntamiento**, expresó: Gracias Ingeniero Gerardo Garza Sada. “Muy buenos tardes tengan todos ustedes, señores y señoras Regidores y Síndicos, conforme a la convocatoria que recibieron, en tiempo y forma para esta Sesión Extraordinaria de Ayuntamiento 2000-2003, a celebrarse en esta Sala de Sesiones del Cabildo, el día de 21 de Diciembre de 2000 a las 18:00 horas; Me permito tomar lista de asistencia: **Señores Síndicos: C.P. Salvador F. Albo Taméz, C. Francisco Javier Garza Garza; Regidores: Lic. Rebeca Clouthier de Drexei, Lic. Javier Martín Zambrano Elizondo, Ing. Federico Talancón Giese (ausente con aviso), Sra. María Estela Benavides de Cadena, C.P. Ignacio Fernando Martínez Muguerza, Ing. José Guadalupe Delgadillo Mejorado, Lic. Marcelo Martínez Villarreal, Sr. Crispín Verástegui Bustos, Dr. Francisco Decrescenzo Tancredi, Sra. Blanca Nelly Gutiérrez Martínez, Sra. Dora Chávez Cárdenas.**

EXISTE QUÓRUM LEGAL.

A continuación, pongo a consideración de ustedes el Orden del día programado para esta Sesión,

1. Lista de asistencia y verificación de quórum.
2. Lectura y aprobación del orden del Día.
3. **PUNTO UNICO:** Informe de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología.

#### 4. Clausura.

##### ACUERDO

En el punto dos, se pone a consideración de ustedes el Orden del día programado para esta Sesión Extraordinaria de Ayuntamiento, si están de acuerdo, favor de manifestarlo en la forma acostumbrada. **APROBADO POR UNANIMIDAD.**

El punto tres del Orden del día, **PUNTO UNICO: Informe de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología.**

En uso de la palabra el **C. Secretario del R. Ayuntamiento**, expresó: Para el desarrollo de este punto se le concede el uso de la palabra al **C. Francisco J. Garza Garza, Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología.**

En uso de la palabra el **C. Francisco J. Garza Garza, Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología** expresó: Gracias, tenemos tres casos para poner a consideración de este H. Cabildo.

***El primer caso:***

**Expediente Administrativo: CUS 4018 2000**

**Expediente Catastral: 01-033-001**

**Asunto: Cambio de uso de suelo de habitacional unifamiliar a servicios (oficinas de profesionistas**

**Propietario: Carmen Dolores Camargo Garza.**

**Ubicación : Calle Guadalquivir No. 202 Colonia Del Valle, esquina Sur-Oriente del cruce de las calles Guadalquivir y Tamazunchale.**

**Superficie: 562.50 m2 terreno y 280.00 m2 de oficinas**

La solicitud antes descrita se sujeta al procedimiento establecido en los artículos 19 Fracción I y 20 Fracciones I, II, IV, V, VI y VII del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León 1990–2010 conforme al cual se ha dado cumplimiento de la siguiente forma:

**Artículo 19: Fracción I.**

Presentó solicitud dirigida al H. Ayuntamiento de fecha 22 de agosto del 2000 solicitando el cambio de uso del suelo de Habitacional Unifamiliar a Servicios (oficinas de profesionistas) anexó la firma de 12 vecinos y de la Junta de Residentes de la Colonia del Valle.

**Artículo 20: Fracción I.-** Dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2000–2020 y a su plano E9 de Usos y Destinos del Suelo el predio se ubica en una zona determinada como Habitacional Unifamiliar (H7) donde de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de usos y destinos del suelo la función Servicios, género Oficinas de afluencia pública y subgénero Baja (profesionistas) 01.2 se determina como Prohibido.

**Artículo 20:**

**Fracción II. Consulta a Vecinos.**

El 25 de septiembre se envió la consulta a 10 vecinos y a la Junta de Residentes de la Colonia del Valle recibíéndose respuesta de 3 vecinos en sentido Negativo y un vecino en sentido Positivo, el Presidente de la Junta de residentes de la Colonia del Valle, envió un escrito manifestando estar de acuerdo, solo si se cumple con el Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García N.L., en cuanto a los cajones de estacionamiento.

Posteriormente, el día 7 de Diciembre se recibió la opinión negativa de 7 vecinos de la calle Guadalquivir.

**Artículo 20: Fracción IV. Consulta al Consejo Consultivo de la Secretaría de Desarrollo Urbano.**

Se presentó en Junta del 6 de Octubre del actual opinando que presente la solución de cajones de estacionamiento dentro del predio en relación a un cajón por cada 25.00 m<sup>2</sup> de uso de oficinas. Se le informó al Propietario presentando la propuesta de cajones el día 14 de octubre del actual con 11 cajones.

De acuerdo a la construcción existente cuenta con una superficie de 280.00 m<sup>2</sup> que se destinarán a oficina, se requiere un total de 11 cajones.

Se presenta nuevamente al Consejo Consultivo el día 24 de Noviembre, su opinión es que presente un estudio de fachadas, el interesado presentó un apunte de perspectiva que se presento al consejo consultivo el día 20 de diciembre del presente año, opinando positivo el cambio de uso de suelo, recomendando condicionar los accesos y salidas por la calle Tamazunchale.

**Artículo 20: Fracción V.**

**Propuesta de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.**

**Se pone a consideración del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García el expediente CUS 4018/2000.**

Una vez realizado el procedimiento antes descrito, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, presenta a este R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García N.L., por lo antes expuesto y fundado, así como conforme lo establece el artículo 4, 20 Fracción V, 28 y 140 del Reglamento al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García N.L. 1990 – 2010 vigente, Artículo 8 Constitucional, conforme a lo dispuesto en los Artículos 2, 3, 4, 5 párrafos 4, 16, 35, 37, 39 y 40, 6 Fracciones II y VIII, 7, 8, 9 inciso b), Fracción 1, 12 Fracciones I, VI, XVI y XXIX, 142,143, Fracciones X y XI, 144 Fracciones I, III, IV, V, VI y VII, 167 Fracciones I y II 174, 175, 176, primer párrafo 246, 247 y 264 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de N.L., se presenta la siguiente propuesta:

Considerando que el predio se localiza en esquina, dando frente a las calles Guadalquivir y Tamazunchale en la cual ya existen usos comerciales, se propone autorizar el cambio de uso de suelo solicitado condicionado a que al giro de oficinas de baja afluencia pública (profesionistas), además quedará obligado a presentar un proyecto en el cual los



**accesos y salidas deberán realizarse solamente por la calle Tamazunchale.**

**H. Comisión de SEDUE Cabildo:**

**Tomando en cuenta el dictamen y la propuesta de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, de éste Municipio, ésta H. Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, propone: POSITIVO EL Cambio de Uso de Suelo de Habitacional Unifamiliar a Oficinas de Baja Afluencia al público (profesionistas) y condicionado a resolver los accesos y salidas por la calle Tamazunchale.**

Continuando en uso de la palabra el **C. Francisco J. Garza Garza**, expresó: Señores está a su consideración.

En uso de la palabra el **C. Secretario del R. Ayuntamiento**, expresó: Se le concede el uso de la palabra al **Regidor Dr. Francisco Decrescenzo Tancredi**.

En uso de la palabra el **C. Regidor Dr. Francisco Decrécenos Tancredi**, expresó: Yo realmente batallo un poquito para entender esto, en el Artículo 19, el día 22 de agosto del 2000, se anexan 12 firmas de vecinos, y la junta de Residentes de la Colonia del Valle que están de acuerdo. En el Artículo 20 el dictamen de Desarrollo al final determina como prohibido. El Artículo 20 enseguida, la consulta de vecinos, de la consulta de 10 vecinos, recibió 3 vecinos en contra y uno a favor. Posteriormente el día 7 se dió la opinión de 7 vecinos, en contra, nuevamente el día 24, en opinión del estudio se le da oportunidad de que hay que arreglar la fachada, etc, etc., como mencione yo la última vez en la junta anterior extraordinaria, no porque haya otros locales comerciales tenemos que seguir aprobando locales comerciales. Yo creo que esto es incorrecto, totalmente para mí, es totalmente incorrecto y voy a proponer, ya se lo dije al Señor Alcalde, por escrito, que nos juntemos y vamos a llevar un orden, vamos a ver cual es el procedimiento que debemos de llevar de aquí en adelante, señores Regidores, no carguemos con la vergüenza que esta cargando el Cabildo anterior seamos congruentes con lo que dijimos, con lo que juramos y queremos hacer, mi propuesta es: nos vamos a juntar, vamos a ver que es lo que debemos de hacer para

quitarnos con tantos problemas, de que un día aprobamos, si hay un plan regulador en que dice que esta parte de la Calzada del Valle es comercial perdón es habitacional, pues tenemos que respetarlo, cuando se termine el convenio, o el plano, entonces si, hacemos consultas de vecinos, yo no estoy de acuerdo de que cada vez que un vecino, quiere cambiar el uso del suelo le anda preguntando a los vecinos, a ver si están de acuerdo, los vecinos no tienen ninguna facultad, los vecinos se pueden oponer y lo pueden pedir cuando se hace el Plan de Desarrollo Urbano, los que tenemos que manejar las cosas, los que tenemos que hacer que la ley se aplique, somos nosotros, señor Alcalde, usted tiene a un Cabildo que esta con usted, vamos a marcar una raya para que esto no se siga ventilando y haciendo todas esas injusticias, aquí quieren cambiar esto y bueno, ahora si vamos a preguntarle a los vecinos, unos si unos no, y tenemos puras broncas, entonces, mi propuesta a usted señor Alcalde, al Presidente de la Comisión, al señor Secretario de Desarrollo Urbano, al señor Secretario del Jurídico vamos a juntarnos y vamos a decir, bueno, vamos a hacer un Plan, tenemos ciertos días para hacer el nuevo Plan de Desarrollo y de ahí no nos tenemos que mover, hasta la nueva consulta popular, pero yo si creo que ya se relajó esto, que nada mas se juntan, nada más levantan firmas y ahora si vamos a cambiar todo, verdad, eso es lo que yo le voy a proponer a usted por escrito.

En uso de la palabra el **C. Secretario del R. Ayuntamiento**, expresó: Se le concede el uso de la palabra a la **Regidora Lic. Rebeca Clouthier de Drexel**.

En uso de la palabra la **C. Regidora Rebeca Clouthier de Drexel**, expresó: Es muy valido el comentario que hace el Doctor, sin embargo desgraciadamente para nosotros, o afortunadamente como lo quieran tomar, tenemos un Reglamento en el cual, ese Reglamento contempla el derecho de los vecinos de que se cumpla con un vía crucis con un sufrimiento larguísimo y gorrosísimo, para mucha gente tiene la posibilidad si el Cabildo lo aprueba de que cambien el uso del suelo, y ese es un derecho que esta plasmado en el Reglamento, entonces para eso si definitivamente tenemos que quitar eso, o si esa es una propuesta del **Dr. Decrescenzo** de revisarlo, pues obviamente tendremos que modificar el

Reglamento, o sea, ahorita desgraciadamente así esta, y con eso tenemos que bailar.

En uso de la palabra el **C. Regidor Francisco Decrescenzo Tancredi**, expresó: A eso, no, fíjese a ese baile no voy.

En uso de la palabra el **C. Regidor Dr. Francisco Decrescenzo Tancredi**, expresó: Yo lo que estoy proponiendo es cambiar, ese Reglamento, tiene usted toda la razón señora. Sin embargo, ese vía crisis lo hacen los vecinos, que casi nunca lo ganan, cuando se les pone un edificio enfrente, cuando les ponen un OXXO o un SUPER 7, tenemos muchos focos rojos, tenemos focos rojos en Valle de San Ángel, tenemos focos rojos en Jerónimo Siller, en donde yo vivo en Carrizalejo, y otras partes, que heredamos, no es cuestión de nosotros, por eso dije ahorita que el señor Alcalde y este Cabildo tienen la oportunidad de marcar la raya, no se debe de violentar el uso del suelo, ¿verdad?. Porque si le leo, creo que usted recibió señora, un escrito de vecinos de Valle de San Angel que los trajeron pero para arriba y para abajo y ahí no hay, fíjese usted, mi punto de vista es que nosotros, construimos una casa, le damos la calidad de municipio modelo, adornamos nuestros jardines, pagamos nuestro derecho predial, después viene alguien que invierte, y se lleva el dinero, y le deja al Municipio los problemas, porque en esta cosita y en este caso, en el primer caso que hay once cajones y que va a hacer oficinas nada más de uso medio, yo le garantizo que para el año que entra van a decir que quieren ser comerciales, y ahí van de paso en paso, primero oficinas y después comerciales, y después no hay, si vamos a revisar los restaurantes que hay en cualesquier avenida, yo les puedo garantizar sin duda, sin temor a equivocarme que el 90% no llega a eso, vamos a darle a los vecinos también su tranquilidad, vamos a tener un comercio pero ordenado, ya no es posible que el señor Secretario de Obras Públicas tenga tantas broncas que el Alcalde este en 7 o 8 casos de demandas de amparos y lo que ustedes quieran, es lo que estoy proponiendo, esto se puede detener y si entra dentro del plan en una consulta de nosotros y en un Reglamento nuevo pues vámonos, si han esperado tanto tiempo, no tienen porque no esperarse, pero no podemos también que porque a lado hay



una cantina ahora vamos a poner otra cantina, ¿verdad? pero aquí la mayoría manda.

En uso de la palabra el **C. Secretario del R. Ayuntamiento**, expresó: Se le concede el uso de la palabra al **Síndico Segundo Francisco J. Garza Garza**.

En el uso de la palabra el **C. Síndico Segundo Francisco J. Garza Garza**, expresó. **Dr. Decrescenzo**, yo siento que estamos haciendo las cosas, de acuerdo al Reglamento establecido partiendo de la solicitud del interesado, siguiendo con el consejo consultivo, rechazo del consejo consultivo por modificaciones, vuelta a presentar al consejo consultivo, aprobación del mismo, pasa a comisión se discute en comisión y esta a disposición del Cabildo, yo creo que no podemos suponer que porque ahorita son oficinas de bajo movimiento por llamarle de alguna forma, dentro de 1 año, dentro de 6 meses van a ser comercios y dentro de 2 cantinas, digo, yo creo de suponer, no creo que debamos de estar a eso, creo que debemos de resolver, se le concede el uso del suelo a un señor que está haciendo las cosas correctas porque es una casa construida que bien lo podría haber hecho sin avisarle a nadie y que se ha cumplido con todo lo que se ha podido, se le autoriza o no el cambio de uso de suelo a oficinas de bajo movimiento, profesionistas únicamente, eso es lo que está en juego.

En uso de la palabra el **C. Regidor Dr. Francisco Decrescenzo Tancredi**, expresó: Ya es la última intervención que hago, yo estoy de acuerdo Señor Síndico, yo no estoy dudando que estén haciendo las cosas mal, si dudara ya los hubiera denunciado júrenlo, con mucho gusto sin embargo, tenemos que poner un hasta aquí no es posible que unos tienen derechos y los demás no tienen derechos, tenemos ordenes de demolición y no lo podemos hacer, fíjese, ¿por qué? porque se nos cae encima el mundo, porque nos demandan, ¿verdad? o ya hicimos la demolición señores de la Comisión en lo que dijimos en la primera junta que íbamos a tumbar, el señor Lic. Cisneros Ramos, Director Jurídico Municipal, dijo que teníamos que obedecer la ley, digo la orden del señor Juez y tenemos que demoler una construcción que estaba en un predio del municipio, ¿se demolió ya les pregunto, señor secretario?,



entonces o todos coludos o todos rabones, verdad, esa es mi propuesta, no digo ni estoy dudando de ustedes y ya no voy a intervenir...

En uso de la palabra el **C. Secretario del R. Ayuntamiento**, expresó: Tiene el uso de la palabra la **Regidora Estelita Benavides**.

En uso de la palabra la **Regidora María Estela Benavides de Cadena**, expresó: Yo solamente quiero hacer mención, que este caso es igual al que vimos en la última sesión, yo, no tengo inconveniente en que haya negocio en donde ya hay otros negocios, el único problema es, que es exactamente el mismo caso de la vez pasada que lo detuvimos ¿Por qué?, porque estamos tratando de esperar a que se homologuen los reglamentos para poder basarnos ya en algo más firme, para tomar ya una decisión, entonces yo solamente quiero hacer mención que no encuentro diferencia entre este caso y el anterior eso en primer lugar y en segundo; lugar que yo suplico y propongo que no se base el argumento de que ya existen negocios, porque cuando un área sea para negocios aunque no exista otro se le va a autorizar, lo mismo al contrario, ¿verdad? aunque haya negocios, si no está permitido no se va a autorizar, entonces me gustaría que no viniera ese argumento como base para el dictamen y pues como les digo yo quisiera que me explicaran cual es la diferencia entre este caso y el anterior.

En uso de la palabra el **C. Secretario del R. Ayuntamiento**, expresó: Se le concede el uso de la palabra a la **Regidora Lic. Rebeca Clouthier de Drexel**.

En uso de la palabra la **C. Regidora Lic. Rebeca Clouthier de Drexel**, expresó: Si hay diferencia Estela, la diferencia estriba en primer lugar; que en el caso de Calzada del Valle Poniente en el Plan Director del Estado que es la Ley superior, ahí está todo los usos condicionados, por lo tanto tenemos 13 juicios que se han ganado en el Contencioso, entonces, haya si los usos están condicionados, en el caso de acá de Tamazunchale y Guadalquivir ahí no tenemos esa situación, nosotros tenemos un reglamento, el límite justamente de lo que es comercial está sobre Tamazunchale en la acera de enfrente

de la casa de la esquina que se está pidiendo el cambio del uso del suelo y entonces por lo tanto aquí no tenemos que una ley superior nos rige, pero si tenemos sin embargo la posibilidad y el derecho que tienen los vecinos o el interesado de solicitar su cambio de uso de suelo sin ningún procedimiento y entonces si hay diferencia, haya la ley superior manda aquí no, aquí mandamos nosotros porque definen un derecho.

En uso de la palabra el **C. Regidor Francisco Decrescenzo Tancredi**, expresó: Perdóneme Señora, ¿por qué fue prohibido el dictamen por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro del de Garza García Nuevo León 2000-2020 en el plan tal, tal, que dice se determina como prohibido?.

En uso de la palabra la **Regidora Lic. Rebeca Clouthier de Drexel**, expresó: Por que ahí, no es comercial, por eso esta pasando por Cabildo, sino no estuviera pasando.

En uso de la palabra el **C. Secretario del R. Ayuntamiento**, expresó: Se le concede el uso de la palabra a la **Regidora Ing. Blanca Nelly Gutiérrez**.

En uso de la palabra a la **C. Regidora Ing. Blanca Nelly Gutiérrez**, expresó: ¿No se si quieren ver el croquis por favor?, hay una manzana que es la 01 044, toda esta manzana está en color rojo en el mapa, esta manzana que es la 01 033, esta en color amarillo ese sería el primer lote que quedaría en rojo, (rojo es comercial), más abajo bueno las de enfrente creo que las dos están en rojo.

En uso de la palabra la **C. Regidora Lic. Rebeca Clouthier de Drexel**, expresó: Así es, ahí llega el límite en Tamazunchale y Guadalquivir el límite está en la acera de enfrente que hasta ahí llega el límite de lo comercial y las dos aceras de acá sobre Tamazunchale no es comercial.

En uso de la palabra la **Regidora Ing. Blanca Nelly Gutiérrez**, expresó: Bien, Tamazunchale de ahí para abajo es una mezcla, el 001 es un comercio, o el 002 cualquiera de esos dos, luego en la siguiente manzana hacia abajo, el 025 creo

que es otro comercio, enfrente el 011 es otro comercio y a lado tiene un habitación o sea, de ahí de Río Amazonas hacia abajo hay mezcla.

En uso de la palabra la **C. Regidora Lic. Rebeca Clouthier de Drexel**, expresó: Si, pero sin embargo esa mezcla no está regularizada, o sea esta mal, y acuérdate en el plano lo que fue que eso es unifamiliar, pero el límite volvemos a lo mismo estriba en Tamazunchale ahí está el límite, entonces la acera de enfrente es la que esta de rojo.

En uso de la palabra a la **C. Regidora Ing. Blanca Nelly Gutiérrez**, expresó: No me queda claro, ¿por qué si le negaron el cambio de uso de suelo le piden un proyecto?, no me queda claro eso.

En uso de la palabra la **C. Regidora Lic. Rebeca Clouthier de Drexel**, expresó: ¿Cómo que le negaron?, nadie se lo negó, lo esta pidiendo ahorita.

En uso de la palabra la **C. Regidora Ing. Blanca Nelly Gutiérrez**, expresó: Aquí dice, al principio.

En uso de la palabra la **C. Regidora Lic. Rebeca Clouthier de Drexel**, expresó: Dice que el uso es prohibido en el Reglamento, pero nadie se lo ha negado, él esta pidiéndolo aquí ante nosotros y nosotros somos los que vamos a autorizárselo o se lo vamos a negar

En uso de la palabra la **C. Regidora Ing. Blanca Nelly Gutiérrez**, expresó: O sea, porque primero no se le dice o “si” o “no” y ya luego se le pide el proyecto, para que lo hacen hacer todo ese vía crucis como dices tu.

En uso de la palabra la **C. Regidora Lic. Rebeca Clouthier de Drexel**, expresó: Pero tiene que cumplir para poderlo autorizar o no.

En uso de la palabra la **C. Regidora Ing. Blanca Nelly Gutiérrez**, expresó: Todo el 01 44 está en (rojo), y todo el 01 33 está en (amarillo) y los dos de enfrente también (rojo).



En uso de la palabra la **C. Regidora Lic. Rebeca Clouthier de Drexel**, expresó: Todo esto es Tamazunchale hasta éste lado todo esto ya es comercial ok, entonces el límite es está esquina.

En uso de la palabra la **C. Regidora Ing. Blanca Nelly Gutiérrez**, expresó: No la otra más abajo.

En uso de la palabra la **C. Regidora Lic. Rebeca Clouthier de Drexel**, expresó: Esas dos ya son comerciales porque aquí llega el límite de lo comercial y la acera de Amazonas y Amazonas ya es también comercial, Guadalquivir se ha conservado residencial y todo lo de abajo también es residencial, aunque aquí en Guadalquivir si hay invasiones disfrazadas.

En uso de la palabra la **C. Regidora Ing. Blanca Nelly Gutiérrez**, expresó: Si hay algunos negocios.

En uso de la palabra el **C. Síndico Segundo Francisco J. Garza Garza**, expresó: Ahora, hay una cosa lo que llega aquí con nosotros es lo que está en exceso de reglamento y el que lo puede aprobar o rechazar es el cabildo únicamente, o sea no se asusten de que lo que llega aquí se brinca la barda, porque para eso llega aquí.

En uso de la palabra el **C. Presidente Municipal**, expresó: Creo entender la propuesta del **Dr. Decrescenzo**, en el sentido de que el reglamento actual existe un Plan, existe un plan que se debe de revisar cada 3 años en consulta pública y la reglamentación actual también permite aquel que no le concede el plan actual un determinado uso acudir ante el Cabildo para cambiarlo y el planteamiento del **Dr. Decrescenzo** es revisar precisamente esa disposición si dejarla así en el reglamento como está, o lo pones para 3 años y por 3 años sigue eso y hasta dentro de los 3 años después de una consulta amplia lo haces y aplicar simplemente lo que se aprobó cada 3 años, claro que esto significaría muchísimo las decisiones, creo entiendo que esa la propuesta y eso creo que vale la pena discutirlo, porque si es así, pues bueno se cambiaría el reglamento.

En uso de la palabra el **C. Regidor Francisco Decrescenzo Tancredi**, expresó: Si, esa es, porque por 3 años ya no hay ya ustedes como comisión, en primer lugar quiero decirles señora que ustedes no están solos, ustedes tiene una comisión y si entran en bronca entramos en bronca todos, ¿verdad?, así que por ahí no están solos; segundo, yo lo que quiero proponer es que en 3 años nos quitemos de tanta discusiones de que si es así o es asa, allí está el reglamento por 3 años el otro Cabildo pues que haga su consulta, el próximo Cabildo que haga su consulta, pero por 3 años que lo sepa la gente de San Pedro que ahí esta el reglamento.

En uso de la palabra el **C. Secretario del R. Ayuntamiento**, expresó: Se le concede el uso de la palabra a la **Regidora Lic. Rebeca Clouthier Carrillo de Drexel**.

En uso de la palabra la **C. Regidora Lic. Rebeca Clouthier Carrillo de Drexel**, expresó: Entonces, si entiendo **Dr. Decrescenzo**, la propuesta es que quitemos la posibilidad que ahorita actualmente tiene la ley de que los vecinos o los interesados puedan tener la posibilidad de cambiar el uso del suelo, nada más.

En uso de la palabra el **C. Regidor Francisco Decrescenzo Tancredi**, expresó: Eso es en la ley, eso es porque cuando ha un cambio siempre va a haber ese a favor y en contray más vale tenerlo cada 3 años y no todos los días.

En uso de la palabra la **C. Regidora Lic. Rebeca Clouthier Carrillo de Drexel**, expresó: Pero bueno, es que eso es el pan de todos los días, esa es la verdad.

En uso de la palabra el **C. Presidente Municipal**, expresó: Aquí nada más para hacer una aclaración, creo que esto puede dar a lo mejor un poquito más de luz, la ley actual me voy a permitir leer un párrafo del artículo 177 la ley, dice: "Para llevar a cabo un cambio de uso de suelo que no sea compatible con el los autorizados en la zona que se encuentren, la autoridad municipal deberá contar preferentemente con la opinión favorable de la mayoría de los propietarios o poseedores de los lotes o predios que se

encuentren colindantes al lote en cuestión y deberán ser 3 para cada lado, 5 enfrente y el lote posterior, los consultados deberán tener uso habitacional, en todo caso la autoridad competente deberá velar porque no se lesionen intereses o derechos jurídicos adquiridos con anterioridad”, yo creo que a lo mejor aquí en todo caso si se inclinase el Cabildo en ese sentido, pues tendría que, a lo mejor se hace una iniciativa para primero cambiar la ley, pero creo que es el fondo de la discusión.

En uso de la palabra el **C. Regidor Francisco Decrescenzo Tancredi**, expresó: Eso es señor Alcalde.

En uso de la palabra el **C. Secretario del R. Ayuntamiento**, expresó: Se le concede el uso de la palabra a la **Regidora María Estela Benavides**.

En uso de la palabra la **C. Regidora María Estela Benavides**, expresó: A ver, aquí ya nada más quiero preguntar yo esto, si hasta el 0 28 y 0 15 del 032 es comercial y enfrente es unifamiliar y nosotros por estar exactamente en el cruce le autorizamos ese cambio de uso del suelo, que va a pasar si el 003 la semana que entra nos solicita lo mismo o sea mi pregunta es: ¿Se va a detener ahí la línea de Tamazunchale o va a continuar por Guadalquivir?

En uso de la palabra la **C. Regidora Lic. Rebeca Clouthier Carrillo de Drexel**, expresó: Pues no podemos saber, porque cada caso se analiza en lo particular, dependiendo de que giro este pidiendo y dependiendo de muchas cosas y de que proyecto presenta y una serie de situaciones, o se ano podemos decir aquí ya se va acabar para siempre

En uso de la palabra la **C. Regidora María Estela Benavides**, expresó: Bien, es que dando el pie en el primer terreno, pues supongo que abre la puerta para los demás, entonces, eso es lo que hay que tomar en cuenta, un negocio en una esquina comercial no afecta pero abre la puerta para todos los demás, entonces, la pregunta es ¿estar consientes?



En uso de la palabra el **C. Regidor Marcelo Martínez**, expresó: Pero se está condicionando que la entrada y la salida sea por Tamazunchale.

En uso de la palabra la **C. Regidora María Estela Benavides**, expresó: Pero no es la entrada y la salida lo que se discute.

En uso de la palabra el **C. Regidor Marcelo Martínez**, expresó: No, por eso lo que me refiero es que se está condicionando que el comercio sea sobre Tamazunchale, no sobre Río Guadalquivir, Guadalquivir es unifamiliar, Tamazunchale es comercial.

En uso de la palabra la **C. Regidora María Estela Benavides**, expresó: Bien, entonces estamos conscientes.

En uso de la palabra la **C. Regidora Ing. Blanca Nelly Gutiérrez**, expresó: No en esa manzana.

En uso de la palabra el **C. Secretario del R. Ayuntamiento**, expresó: Nada más , por favor con orden, para poder llevar este caso, se le concede el uso de la palabra a la **Regidora María Estela Benavides**

En uso de la palabra la **C. Regidora María Estela Benavides**, expresó: Esta claro que los accesos van a ser por Tamazunchale y que únicamente por ahí va a ver el movimiento comercial, pero el terreno ya esta en unas áreas que es unifamiliar, nada más estar conscientes que el 003 y el 004 van a quedar en el mismo caso, entonces hay que tomar en cuenta eso.

En uso de la palabra la **C. Regidora Lic. Rebeca Clouthier de Drexel**, expresó: Pues así son todos los casos desgraciadamente, por eso se ven aquí, si no, no se verían

En uso de la palabra el **C. Secretario del R. Ayuntamiento**, expresó: Se le concede el uso de la palabra al **Síndico Segundo Francisco J. Garza Garza**.

En uso de la palabra el **C. Síndico Segundo Francisco J. Garza Garza**, expresó: Yo nada más quisiera que se

considerara que las ciudades son dinámicas o sea decir, hasta aquí esta el muro la barrera China no se pasa nadie, no es cierto, más tarde o más temprano se van modificando las cosas, para eso son las autoridades para que juzguen y se adecuen, ahora entre la consulta esta la firma del presidente de la Colonia del valle que se supone que representa a todos los vecinos y dice si, si cumple con el estacionamiento, este señor no pudo hacer más, ahora ya depende de nosotros si se aprueba o no, yo propongo positivo.

En uso de la palabra el **C. Secretario del R. Ayuntamiento**, expresó: Se le concede el uso de la palabra al **Regidor Javier M. Zambrano**.

En uso de la palabra el **C. Regidor Javier M. Zambrano**, expresó: Yo quisiera abonar algo, respecto a ese dinamismo de las ciudades, que no nomás por tener una ley vamos a impedir el dinamismo o las modificaciones de las pautas de las conductas y el comercio, aquí vamos a ver, creo que es importante ver el derecho individual de las personas, de los propietarios no conozco la solicitud del caso pero si es preciso en cuanto a las calles lleva la propiedad 10 meses esa es en venta, es una propiedad que no se compra, una propiedad que esta rodeada de comercios, quizás a que se pusieron comercios antes de que se legislara al respecto, porque Garza García no tuvimos una legislación en ese sentido hasta ya muy tarde o sea no se previeron muchas cosas, entonces la propiedad de los vecinos vale cero en ese sentido; hay dos derechos que hay que también ver, el derecho individual particular que tenemos que atender también el derecho de los vecinos, el derecho de la comunidad y si la ley establece una salida para ese derecho individual y ha seguido todo una tramitología en ese sentido, aquí ante nosotros y le estamos pidiendo que tenga la cantidad de estacionamiento y aparte también hay muchos otras propiedades que están disfrazadas que supuestamente una ley que hay ahí, que estamos propiciando sino vaya, si no vamos con ese dinamismo estamos cayendo en algo que no está bien, yo quisiera nada más ya para terminar que tenemos que valorar esos dos puntos de vista, ¿verdad? y con una decisión que creamos justa.

En uso de la palabra la **Regidora Lic. Rebeca Clouthier de Drexel**, expresó: Ahí está, si nos pueden mostrar nada más Tamazunchale es donde esta lo rojo, nada más para que ven que la mancha (roja) es todo lo que circunde el Centrito, es todo ya comercial lo (amarillo) ya es muy poco en realidad. Este es el límite, ahí esta justamente, verdad, ese es el predio y si se fijan hay ahí una pequeña parte todavía que ya es comercial y todo eso rojo es todo lo que es el Centrito lo que es comercial, viene Gómez Morín, Calzada del Valle y Avenida San Pedro todo lo (amarillo) es residencial, es lo que está atrás del Parque Mississippi, el parque Mississippi es eso verdecito que está ahí y atrás hay muchas casitas, y hay departamentitos ese es el H 7, pero todo lo demás es comercio y estamos en un caso frontera que son particularmente como dice Javier, son los que aquí nos toca ver a nosotros y decidir, porque precisamente están en la frontera de lo que contempla la Ley, ahora aquí cabría otra situación, no podemos parar tampoco y decir ya no vamos a dar permisos o sea esa es una posibilidad de decir, tenemos que dar permisos en ese sentido hasta en tanto no reformemos el reglamento de Desarrollo urbano y fijemos una postura así de plano o en el Inter. Pues seguir viendo caso por caso y a su vez abocarnos a modificar el reglamento o sea no se cual de las dos, digo lo que es la Ley ¿verdad? o podemos decir paramos todo y nos enfocamos nada más a modificar la ley o de plano seguimos dando viendo caso por caso individual y en el inter nos enfocamos a modificar la ley ¿verdad?.

En uso de la palabra el **C. Secretario del R. Ayuntamiento**, expresó: Se le concede el uso de la palabra al **Síndico Primero, C. P. Salvador F. Albo Taméz**.

En uso de la palabra al **Síndico Primero, C. P. Salvador F. Albo Taméz**, expresó: Yo nada más quisiera agregar que el municipio no tiene facultades para regular la actividad comercial de hecho cualquiera de esas viviendas residenciales puede convertirse en comercio, como de hecho hay una infinidad de comercios operando y el municipio no tiene ninguna facultad, el municipio entra cuando hay una solicitud de cambio de suelo o cuando hay una modificación en una



construcción, pero de hecho hay una infinidad de comercios ahí operando en las actuales casas.

En uso de la palabra el **C. Secretario del R. Ayuntamiento**, expresó: Se le concede el uso de la palabra al **Síndico Segundo, Francisco J. Garza Garza**.

En uso de la palabra el **Síndico Segundo, Francisco J. Garza Garza**, expresó: Yo sugiero que hay que votemos.

En uso de la palabra la **Regidora Lic. Rebeca Clouthier de Drexel**, expresó: Así es, hay que votar.

En uso de la palabra el **C. Secretario del R. Ayuntamiento**, expresó: Se le concede el uso de la palabra al **Regidor Dr. Francisco Decrescenzo Tancredi**.

En uso de la palabra al **Regidor Dr. Francisco Decrescenzo Tancredi**, expresó: Yo estoy de acuerdo Javier, que hay que ver ese lote que no lo pueden vender, pero muchos hemos sido los perjudicados también los vecinos cuando nos ponen un OXXO o un SUPER 7, ¿tú crees que valga más? porque tengo que salirme de mi casa, por la pestilencia de del OXXO que está ahí o el tiradero de basura que está ahí, que tengo que pagar yo para levantar la basura, por qué tengo que tener borrachos ahí en los estacionamientos tomando cerveza las 24 horas porque no hay quien los controle, yo estoy de acuerdo que haya el derecho, por eso es la urgencia de regular, para regular eso la gente nos vinimos a la del valle para vivir para vivir tranquilos, pero hay mucha gente que quiere vivir, quiere tener su negocio, vender pasteles, dar calases de aerobics ahí mismo y todo eso no se puede, ¿verdad?, eso no se puede, cuando se compro un terreno en valle de San Angel no estaban las esquinas puestas para multifamiliares, los dueños los fraccionadores mañosamente y te voy a decir los nombre también de ellos, tienen quieren todas las esquinas para ahora cuando pasa nos van a hacer el gran favor, fíjate nos van a hacer el favor de hacer multifamiliares para que la gente viva ahí, pues que buen favor, como lo que querían hacer en Veredalta 3 apartamentos donde iba a haber 400 o 500 carros, me voy a salir tantito Señor Presidente de lo de Humberto Lobo con Calzada del Valle, está muy bonito los Nogales,

¿cuántos carros tú crees que va a haber ahí? y los vecinos de un lado ¿qué?, tienen que correr y vender la propiedad irnos para otro lado, yo estoy totalmente de acuerdo hay que respetar el derecho del ciudadano, pero los ciudadanos venimos aquí, invertimos y no venimos por una plusvalía y estos vienen por una plusvalía para sacar negocio y todas esas cosas, pero en fin esto es democrático que se vote y el que este de acuerdo, pero mi propuesta es que esto se tiene que regular lo más pronto posible, parándose o dando las autorizaciones pero no hacer caso omiso de lo que estoy proponiendo de tener un Reglamento, si los próximos fraccionamiento, los próximos que se permitan en San Pedro se le dijera: Mira ven para acá como hacen en el Rancho de Mc Allen, mira, aquí hay una gasolinera, aquí hay un SUPER 7 y atrás todo es familiar”, entonces, no tendríamos ese problema.

En uso de la palabra el **C. Secretario del R. Ayuntamiento**, expresó: Se le concede el uso de la palabra al **Regidor Javier M. Zambrano**.

En uso de la palabra el **Regidor Javier M. Zambrano Elizondo**, expresó: Sin ánimo de agrandar un fuego, yo coincido con usted, expresando precisamente por esas razones que usted está expresando hay una necesidad de un particular de vender que no ha podido o de modificar un uso de suelo y coincido con usted en la necesidad de modificar nuestros reglamentos y leyes, no es ahora sino en la sesión pasada y lo hemos visto desde un principio, la imperiosa necesidad hacer una exhaustiva revisión de nuestra reglamentación, no a nivel municipal sino estatal para evitar este tipo de situaciones, por desgracia hoy en día, la legislación que viene mucho atrás, si, habla de facultades de discrecionalidad donde hay dos derechos por desgracia la Ley no nos dice tajantemente que va a pasar entonces aquí tendremos que ser muy críticos y por eso yo quise expresar un punto de vista que nos están expresando de un vecino que no estaba siendo oído, verdad, ese es mi perspectiva.

En uso de la palabra el **C. Secretario del R. Ayuntamiento**, expresó: Se le concede el uso de la palabra a la **Regidora María Estela Benavides**.

En uso de la palabra a la **Regidora María Estela Benavides**, expresó: Como última intervención, estoy totalmente de acuerdo con tigo y sigo estando totalmente de acuerdo con ustedes con la condición de que es comercial y que no afecta y que esta en un corredor comercial y su salida va a ser por Tamazunchale, yo solamente insisto, ¿esa mancha amarilla la vamos a empezar a convertir en roja? Esa es la pregunta porque no es este predio, este predio no es problema se puede autorizar como comercial y no pasa nada porque esta frente a un área comercial, el problema es vamos a pintar de rojo todo lo demás.

En uso de la palabra la **Regidor Lic. Rebeca Clouthier de Drexel**, expresó: Pues depende de cada caso, es como dijimos cada caso tiene la palabra y nosotros la última.

En uso de la palabra a la **Regidora María Estela Benavides**, expresó: Que argumento vamos a darle al 003 de que no se convierta en comercial, si ya la mancha roja se corrió.

En uso de la palabra la **Regidor Lic. Rebeca Clouthier de Drexel**, expresó: Estamos metiéndonos en camisa de once varas, cuando ni siquiera nos han pedido permiso en frente, o sea la verdad es que cada caso lo estamos viendo en lo particular y es dependiendo del giro que nos pidan y vamos a ver si es conveniente o no, si afecta o no todas las situaciones en lo particular, claro no podemos adelantar que si el vecino, porque si el vecino va a pedir tenemos que enfocarnos a esto, es una realidad y es un riesgo pero no nos podemos dormir tampoco y también como propone el Dr. a su vez dejar una vez asentado que es imperativo reformemos la Ley para que de una vez por todas no tengamos este tipo de problemas, porque es el pan de todos los días.

En uso de la palabra el **Secretario del R. Ayuntamiento**, expresó: Se le concede el uso de la palabra a la **Regidora Ing. Blanca Nelly Gutiérrez**.

En uso de la palabra a la **Regidora Ing. Blanca Nelly Gutiérrez**, expresó: Nos estamos olvidando de que San Pedro necesita vivienda que ahorita somos alrededor de 120,000 habitantes y que en unos años vamos a ser cerca de 200,000,



entonces nos vamos a salir los habitantes de San Pedro y se van a quedar puros comercios para que vengan de otros municipios a trabajar aquí y si observan la mancha amarilla es mucho más grande y hasta donde va avanzar, ¿hace cuantos años esa mancha roja era amarilla?

En uso de la palabra la **Regidor Lic. Rebeca Clouthier de Drexel**, expresó: Ha ido creciendo, definitivamente las cuadras, estas que están aquí y la que dice Colorado la CB y la CCL esas de ahí, esas crecieron en administraciones pasadas, todo eso creció o sea ha ido creciendo conforme a lo que se ha revisado los planes, se ha visto la invasión que ha sido más fácil luchar contra los 300 juicios que tenemos por situaciones de ese tipo que se ha cambiado y que se ha consultado a los vecinos y ha sido por determinación de los mismos propietarios por lo cual ha crecido la mancha y por el dinamismo que ha comentado Javier, pero no ha sido impositivo ha sido una decisión de ellos también.

En uso de la palabra el **Secretario del R. Ayuntamiento**, expresó: Muy bien, si les parece ya se han vertido bastantes comentarios, por lo cual procederemos a la votación de este dictamen.

### ACUERDO

En uso de la palabra el **Secretario del R. Ayuntamiento**, expresó: Está a su consideración el dictamen presentado por la **Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología**, dentro del expediente administrativo: CUS 4018 2000, expediente catastral: 01-022-001, si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo en la forma acostumbrada. **APROBADO POR MAYORIA, CON SIETE VOTOS A FAVOR, Y EL VOTO EN CONTRA DEL REGIDOR DR. FRANCISCO DECRESCENZO TANCREDI, REGIDOR C.P. IGNACIO FERNANDO MARTINEZ MUGUERZA, REGIDORA MARIA ESTELA BENAVIDES DE CADENA Y LA ABSTENCIÓN DE LA ING. BLANCA NELLY GUTIERREZ.**

En uso de la palabra el **Secretario del R. Ayuntamiento**, expresó: Continuando con Informe de Comisiones, se le concede el uso de la palabra al **Síndico Segundo, Francisco J. Garza Garza**.

En uso de la palabra el **Síndico Segundo, Francisco J. Garza Garza**, expresó: El segundo asunto, escrito dirigido al Ayuntamiento:

R. AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, N.L.  
P R E S E N T E.-

A la Comisión de Desarrollo Urbano por conducto de su Presidente el señor Lic. Francisco J. Garza Garza, por oficio de fecha 14 de Diciembre del año en curso suscrito por el Ing. Gerardo Garza Sada, Presidente Municipal, le fue turnado el escrito de fecha 8 de Diciembre del presente año, firmado por el Lic. Roger E. Morales Banuet, en su carácter de Representante Legal de Inmobiliaria Bamargo, S.A. de C.V., por la cual solicita se revise el caso de su representada, relacionada con la solicitud de autorización de un proyecto para construir un edificio por la Avenida Ricardo Margáin Zozaya y al efecto los integrantes de esta Comisión procedimos al análisis y estudio de los siguientes:

#### A N T E C E D E N T E S.

1 - En 25 de septiembre de 1996, se otorgó a la persona moral INMOBILIARIA BAMARGO, S. A. DE C. V., por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Garza García, Nuevo León, la licencia de uso de suelo respecto al predio que se localiza frente a la Avenida Ricardo Margáin Zozaya 240, entre la calle Roble y Eucalipto de la colonia Valle del Campestre, en el Municipio San Pedro Garza García, Nuevo León, con expediente catastral número 11-069-007. Lo anterior, por encontrarse dicho predio dentro de la microzona comercial denominada "CENTRO MARGAIN ZOZAYA" (CMZ), de acuerdo al Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León 1990-2010.

Conforme a la normatividad del Reglamento mencionado, al solicitante de una licencia de uso del suelo, la Autoridad Urbanística le fija los lineamientos a acatar, y el solicitante, conforme a los mismos, deberá presentar los planos

correspondientes que integran el Proyecto de la obra a realizar. A la Autoridad Municipal, compete verificar si el proyecto presentado reúne los requisitos y condiciones señalados, y de ser así, le otorga la licencia de construcción y la licencia de edificación correspondiente, las cuales tienen a su vez señalados los lineamientos o condiciones.

2.- La licencia de uso del suelo, le fue otorgada bajo los lineamientos urbanísticos siguientes:

2. 1. - "Contar en el interior del predio con espacio para estacionamiento, a razón de un cajón de estacionamiento por cada 33 metros cuadrados de construcción.

2.2.- El coeficiente de ocupación del suelo del 70%.

2.3.- El coeficiente de uso del suelo de 2.5 veces.

2.4.- El coeficiente de absorción del suelo del 15%;

2.5.- El remetimiento mínimo frontal 3%.

2.6.- El remetimiento mínimo posterior 6%.

2.7.- Altura máxima de 9 metros.

2.8.- Los accesos de entrada y salida, deberá solucionarlos a través de la Avenida Ricardo Margáin Zozaya, quedando prohibido realizarlos por la calle Níspero".

3.- La solicitante de la licencia de uso del suelo, presentó ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de San Pedro Garza García, Nuevo León, el proyecto estructural acorde a los lineamientos antedichos, a la vez que solicitó se le otorgara la licencia de construcción y la licencia de uso de edificación.

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en fecha 07 de agosto de 1997 acordó de conformidad la solicitud de licencia construcción y de uso de edificación para oficinas, y en fecha 21 de octubre del mismo año, les expidió las licencias aludidas, conforme a los siguientes requisitos

"USO DEL SUELO APROBADO	SERVICIOS
SUPERFICIE DEL PREDIO	2,198.15 MTS <sup>2</sup>
SUPERFICIE AUTORIZADA A CONSTRUIR	9,218.26 MTS
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	18.00 MTS
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO	70%
COEFICIENTE DE UTILIZACION DEL SUELO	2.5 VECES
PORCENTAJE DE AREA LIBRE PARA ABSORCIÓN	15%
REMETIMIENTO MÍNIMO FRONTAL	1.65 MTS



4.- INMOBILIARIA BAMARGO, S. A. DE C. V., inició los trabajos de construcción. Más tarde, inspectores de la Secretaría, en una visita domiciliaria detectaron irregularidades, en razón que se estaba llevando la obra fuera de las especificaciones dadas por la autoridad urbanística, motivándose se iniciara un Procedimiento Administrativo ante la propia Secretaría. Posteriormente, INMOBILIARIA BAMARGO, S. A. DE C. V., por conducto de su apoderado, solicitó al R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, se les autorizara la regularización, de lo construido fuera de lo autorizado, mediante la adecuación correspondiente al proyecto original.

A la anterior solicitud, el R. Ayuntamiento acordó mediante Sesión Ordinaria de fecha 21 de octubre de 1998 negar la regularización solicitada, acordando, también, la imposición de una multa a la empresa propietaria de la construcción, la demolición de lo indebidamente construido, y la suspensión de la obra correspondiente, por violaciones a los lineamientos previamente establecidos.

5.- Con anterioridad a la fecha en que el R. Ayuntamiento tomase el acuerdo señalado en el párrafo anterior, INMOBILIARIA BAMARGO, S. A. DE C. V., había promovido ante el Juzgado Segundo de Distrito, Juicio de Amparo, reclamando de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de esta Municipalidad y otras Autoridades, la inexistente orden de suspensión de labores y clausura de la construcción del edificio de oficinas y en virtud de los informes rendidos, la quejosa amplió la demanda de amparo, reclamando, la inconstitucionalidad del plan parcial de desarrollo urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León 1990-2010 y su reglamento. El Juicio de Amparo se llevó en el expediente 349-99-V ante el Juzgado Séptimo de Distrito, aún cuando originalmente se había turnado al Juzgado Segundo de Distrito donde se llevó el expediente 1208/98. El Juez Segundo de Distrito se declaró impedido y previa calificación del Tercer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y de Trabajo del Cuarto Circuito y por ello pasó al Juzgado Séptimo de Distrito donde el 28 de Agosto del presente año se dictó la sentencia sobreseyendo en contra de los actos de Director Jurídico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y

Ecología y Secretario de Seguridad Pública y Vialidad y Secretario de Finanzas y Tesorería Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas en el Estado, por sí y como Representante Legal de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, así como del Subsecretario de Desarrollo Urbano, Ministros Ejecutores a la Dirección Jurídica, Director de Policía y Tránsito y Secretario de la Presidencia por no existir dentro del organigrama municipal. Se negó el amparo en contra del R. Ayuntamiento, Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología, Síndico Segundo, Inspectores adscritos a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y Director Jurídico de San Pedro Garza García, Nuevo León. Se concedió el amparo y protección de la Justicia de la Unión en contra de la multa que por veinte mil salarios mínimos impuso el R. Ayuntamiento a la quejosa, la cual en su oportunidad interpuso el Recurso de Revisión, combatiendo la resolución en la parte que era contraria a sus intereses, encontrándose, actualmente pendiente de resolución en el Tribunal Colegiado en Materias Administrativas y de Trabajo del Cuarto Circuito.

### CONSIDERACIONES.

PRIMERO:- En los términos de los artículos 9 Apartado B) fracción I, 12 fracciones XVI, XXIV, 13, 249, 252, 253, 256, 259, 260, 261, 262 y demás relativos de la Ley del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el Ayuntamiento es el Órgano competente para conocer de la revisión propuesta por Inmobiliaria Bamargo, S.A. de C.V., por el Presidente Municipal para la regularización de construcción y uso de suelo en la edificación ubicada en la Avenida Ricardo Margáin Zozaya No. 240 entre las calles Roble y Eucalipto, en la Colonia Valles del Campestre de este Municipio, y apareciendo que de acuerdo con lo establecido por los artículos 80 y 105 de la Ley de Amparo en cuanto a que la sentencia que conceda la protección de la justicia federal, tiene por objeto restituir al agraviado en el pleno goce de la garantía individual violada, restableciendo las cosas al estado que guardaban antes de la violación es el caso de que dado que el Juez Séptimo de Distrito concedió el amparo y protección de la justicia de la unión en contra del acuerdo del

R. Ayuntamiento, tomado en Sesión Ordinaria del día 21 de Octubre de 1998 en cuanto a la imposición de las multa, es el caso de decretar insubsistente el acuerdo mencionado para que en su lugar se emita otro en el sentido de atender el contenido de la opinión contenida en acta 05/96 del Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano y Ecología, según Sesión celebrada el día 16 de mayo de 1996, para proceder a atender la solicitud de regularización de lo construido por Inmobiliaria Bamargo, S.A. de C.V., pues tal sería la consecuencia al dejar insubsistente el acuerdo del R. Ayuntamiento tomado en la Sesión Ordinaria del día 21 de Octubre de 1998.

SEGUNDO:- Considerando además que el artículo 60 del Reglamento Del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León, 1990-2010, que en la parte conducente: “ Con excepción de lo dispuesto en el penúltimo párrafo de este artículo el CUS máximo permisible para los predios, según su uso, será el que se indica a continuación o el indicado en la autorización del uso de suelo si este fuese menor... El área de los sótanos que se destinen a estacionamiento no se considerará para efectos del CUS cuando se den los siguientes supuestos: a).- Que la edificación se localicen en zonas donde exista carencia de estacionamientos; b) Que el exceso en el CUS se destine a estacionamientos públicos y c) Que la autoridad la autorice expresamente”, al dejar insubsistente el acuerdo de fecha 21 de Octubre de 1998, deberá proveerse sobre lo solicitado por Inmobiliaria Bamargo, S.A. de C.V., en el sentido de autorizar expresamente que la totalidad de los sótanos destinados a estacionamiento subterráneo, con superficie de construcción de 7,159.20 metros cuadrados no se tome en cuenta para los efectos del CUS, en los términos del precepto citado e imponer a Inmobiliaria Bamargo, S.A. de C.V., presente ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología un contrato de arrendamiento de estacionamiento, con el fin de que contribuya a la solución de carencia de estacionamiento en la zona.

Ahora bien, de acuerdo con lo expuesto anteriormente, el área construida de oficinas de 5,100.00 metros cuadrados en la edificación de Inmobiliaria Bamargo, S.A. de C.V., debe considerarse regularizada para todos los efectos legales ya que



se encuentra dentro del CUS permitido del 2.5% que equivale a 5,495.37 metros cuadrados, tomando en cuenta que la superficie de terreno sobre el cual se encuentra construida la edificación es de 2,198.15 metros cuadrados, por lo que respecta al área de servicios de 520.24 metros cuadrados, solo se considera un excedente en la construcción de 124.00 metros cuadrados, mismos que, por las consideraciones expuestas se autoriza su regularización máxime que solo representan un 2.6% sobre el 100% permitido, mismos que no impactan la imagen urbana ni la vialidad acorde con los dictámenes que la Comisión de Desarrollo Urbano, examinó y que se agregan al presente dictamen para los efectos a que hubiere lugar, sin dejar de estimar que el exceso de estacionamiento construido y que es de interés público de acuerdo con la Ley de la materia se considere en las áreas de servicio, autorización que se otorga mediante el pago de \$300,000.00 (TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), que serán destinados a obras que determine el Ayuntamiento, cantidad la cual podrá ser cubierta por Inmobiliaria Bamargo, S.A. de C.V., en pagos parciales dentro de un plazo que no deberá exceder de ciento ochenta días.

En virtud de que existe pendiente de resolución recurso de revisión interpuesto por Inmobiliaria Bamargo, S.A., dada la declaración de insubsistencia del acuerdo del Ayuntamiento el día 21 de Octubre de 1998, esta Comisión de Desarrollo Urbano recomienda que el Municipio celebre convenio con la citada empresa a fin de que aquella se desista del Recurso de Revisión, independientemente del informe que deberá darse al Tribunal Colegiado del Cuarto Circuito en Materias Administrativa y de Trabajo que ha cambiado la situación jurídica y haga manifestación expresa de que no tiene acción alguna que ejercitar en contra del Municipio ni en contra de ningún funcionario y servidor público que haya participado o participe en los actos mencionados; ni el Municipio incoará procedimiento sancionatorio alguno.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento, además por los artículos 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 118, 120, 132 y demás relativos de la Constitución Política del Estado de Nuevo León; 26 inciso d) fracción V, 27 fracciones II, III y VIII, 31 fracción II,

76 fracciones IV y IX, 77 fracción V de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal; 1, 2, 3, 4, 5, 11, 13, 17, 23, fracción V, 29 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Desarrollo Urbano del R. Ayuntamiento, D I C T A M I N A:

PRIMERO:- Es de declararse y se declara insubsistente el acuerdo tomado en Sesión Ordinaria el 21 de Octubre de 1998, por el R. Ayuntamiento y por el cual negó la regularización solicitada por Inmobiliaria Bamargo, S.A. de C.V., ordenó la demolición de lo indebidamente construido, la suspensión de la obra e impuso una multa por veinte mil salarios mínimos vigentes en la zona económica.

SEGUNDO:- En consecuencia se provee sobre la solicitud de Inmobiliaria Bamargo, S.A. de C.V. respecto de la regularización de construcción y uso de suelo de la edificación ubicada en Avenida Ricardo Margáin Zozaya No. 240 entre las calles de Roble y Eucalipto, en la Colonia Valle del Campestre y se le autoriza expresamente que la totalidad de los sótanos destinados a estacionamiento subterráneo con superficie de construcción de 7,159.20 metros cuadrados no se consideran para los efectos del CUS, debiendo la Inmobiliaria presentar ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, contrato de arrendamiento de estacionamiento para contribuir a la solución de carencia de estacionamiento en la zona.

TERCERO:- Con motivo del resolutivo anterior el área construida de oficinas de 5,100.00 metros cuadrados en la edificación de Inmobiliaria Bamargo, S.A. de C.V., debe considerarse regularizada para todos los efectos legales ya que se encuentra dentro del CUS permitido del 2.5% que equivale a 5,495.37 metros cuadrados , tomando en cuenta que la superficie de terreno sobre el cual se encuentra construida la edificación es de 2,198.15 metros cuadrados , por lo que respecta al área de servicios de 520.24 metros cuadrados, solo se considera un excedente en la construcción de 124.00 metros cuadrados, mismos que, por las consideraciones expuestas se autoriza su regularización máxime que solo representan un 2.6% sobre el 100% permitido, mismos que no impactan la imagen urbana ni la vialidad; autorización que se otorga mediante el pago de \$300,000.00 (TRESCIENTOS MIL

PESOS 00/100 M.N.), que podrá hacerse por Inmobiliaria Bamargo, S.A. de C.V., en pagos parciales dentro de un plazo que no deberá exceder de ciento ochenta días.

CUARTO:- Se cancela la multa que por el importe de veinte mil salarios mínimos se impuso a Inmobiliaria Bamargo, S.A. de C.V.

QUINTO:- Se autoriza al Presidente Municipal para que juntamente con el Síndico Segundo celebre convenio con Inmobiliaria Bamargo, S.A. de C.V., en el cual se establezca que para prevenir conflictos futuros, el Municipio no se reserva acción alguna para incoar procedimiento administrativo sancionatorio y la segunda no se reserva derecho ni acción alguna en contra del Municipio para exigir el pago de daños y perjuicios que pudo haber sufrido con motivo de la decisión que se deja insubsistente, ni en contra de funcionario ni servidor público del Gobierno y Administración Pública Municipal que haya participado o participe en los actos relacionados con el presente acuerdo.

SEXTO:- Háganse las comunicaciones correspondientes al H. Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y de Trabajo del Cuarto Circuito para los efectos legales a los que hubiere lugar.

SÉPTIMO:- Notifíquese personalmente.

Continuando en uso de la palabra el **C. Síndico Segundo Francisco J. Garza Garza**, expresó: Está a su consideración el Convenio de Finiquito para terminar este añejo asunto de un edificio que está terminado hace 2 años, es mi opinión de que conviene al Ayuntamiento y convino desde luego al propietario de estos inmuebles llegar al finiquito de este tipo, ya que se han visto los propietarios muy perjudicados en virtud de múltiples contratos de renta fallidos y de que no pueden utilizar dicho edificio, por otro lado yo no creo que tengamos derecho de arriesgar al Municipio a caer en una demanda de daños y perjuicios que muy fácilmente cuantificable anda en el orden de dos a dos y medio millones de dólares y pues no creo que sea nuestra función como luego dicen jugárnosla, está a consideración de ustedes.



En uso de la palabra el **C. Secretario del R. Ayuntamiento**, expresó: se le concede el uso de la palabra al **Regidor Dr. Francisco Decrescenzo Tancredi**.

En uso de la palabra el **Regidor Dr. Francisco Decrescenzo Tancredi**, expresó: Yo, si quiero hacer unos comentarios, creo yo que esto si es lamentable; o dos cosa o no se hicieron las cosas bien o no vivimos en un estado de derecho en Nuevo León, entonces, y como recomendación de que cuando tengamos las juntas de esta Comisión que, debe de estar el Jurídico de nosotros, porque no es posible que nos hayan dado la paliza, que nos han dado y que ahora hay que arreglar, yo estoy de acuerdo que hay que arreglar porque si no lo arreglamos nos vamos a ir para Mc. Allen varios de ustedes, sin embargo yo si quisiera señor Alcalde, que el Jurídico nos dijera que se tome el tiempo necesario y nos diga, ¿dónde estuvo el error de nosotros?, dónde estuvo el error del Municipio para que lo reviren o hubo corrección en el Juzgado Séptimo de Distrito donde cambiaron el que iba a juzgar o a dictaminar si procedía o no procedía, a mi me llama la atención que una empresa viola el reglamento, viola, construye demás y después sale ofendida y nos pega hasta por debajo de donde no queremos, y no lo entiendo, o hicimos muy mal la acusación, verdad, se pifio del tamaño del mundo o hay una gran corrupción en el Estado ¿cómo se llama de jueces?, digo porque no es posible que ya nada más falta que le pidamos perdón, si lo pide, pues se lo vamos a pedir, porque si no van a embargar aquí a el municipio ¿dónde estuvo la pifia? Para no cometerlo nosotros, pero yo si quiero, insisto en saber alguien que viola y ahora salimos violados nosotros, eso no lo entiendo y ojalá el jurídico nos pueda explicar o la Procuraduría del Estado, no sé, porque ahora somos los malos, ¿verdad?, se brincó las trancas porque se las brincó y ahora que el estacionamiento, pues está bien, y porque nada más es el 2.6, bueno pues yo le debo aquí a este hombre 100 pesos, pues le doy noventa alcabo nada más es el 10% yo creo que el 2.6 deberían de haber cumplido ¿pero donde estuvo la pifia donde nos ganaron para saber nosotros, o para qué el jurídico lo sepa y no nos vuelva a pasar esto.

En uso de la palabra el **C. Presidente Municipal**, expresó: Mire **Dr. Francisco Decrescenzo**, hasta donde yo entiendo, todavía no está ganado por nadie, hay un juicio, el punto es la interpretación del artículo 60 del reglamento anterior, si se considera el estacionamiento como parte de los metros de construcción para efectos del (CUS) o no y el jurídico anterior si los consideró, entonces se pasaban los metros y el jurídico actual dice de acuerdo al artículo 60, no se deben de considerar y entonces se pasan por 124.00 metros, lo otro es un riesgo que existe igual el Municipio gana, igual el Municipio pierde.

En uso de la palabra el **C. Regidor Dr. Francisco Decrescenzo Tancredi**, expresó: Yo creo, que no debemos de jugarle a un volado, pero si que cuando menos el jurídico, pues que pregunte a otra parte, si estuvo en lo correcto el anterior o no, ¿por qué se interpretó o porqué se interpretó mal?, nada más tener la aclaración y teniendo la aclaración, yo estoy de acuerdo que se siga para adelante.

En uso de la palabra el **C. Secretario del R. Ayuntamiento**, expresó: Se le concede el uso de la palabra al **Síndico Primero C. P. Salvador F. Albo Taméz**.

En uso de la palabra el **C. Síndico Primero C. P. Salvador F. Albo Taméz**, expresó: Quisiera dejarlo pendiente, porque son correcciones de forma no de fondo.

En uso de la palabra el **C. Secretario del R. Ayuntamiento**, expresó: Se le concede el uso de la palabra al **Síndico Segundo Francisco J. Garza Garza**.

En uso de la palabra el **C. Síndico Segundo Francisco J. Garza Garza**, expresó: El asunto es éste, hubo un cambio en la ley posterior a las autorizaciones a este edificio, el artículo 60 de las fechas del permiso de esta edificación, menciona que toda el área destinada a estacionamientos, no se cuenta para efectos del (CUS), posteriormente por la razón que haya sido y eso si lo desconozco, se le pone una pequeña palabra en

1998, mucho después de esto a lo mejor en 1999, no me acuerdo, donde dice: “el exceso de estacionamiento no se considera”, con esa simple palabra pues cambian los metros definitivamente, yo creo que es un error de interpretación, porque como usted y como cualquiera sabemos, si ahorita quisieran hacer lo mismo no se podría, porque ahorita ya esta en vigor esa nueva ley, pero a ningún ciudadano se le puede aplicar una ley en forma retroactiva.

En uso de la palabra el **C. Regidor Dr. Francisco Decrescenzo Tancredi**, expresó: Esa es la razón, se aplico una ley que antes fue posterior a un reglamento, entonces nos equivocamos.

En uso de la palabra el **C. Síndico Segundo Francisco J. Garza Garza**, expresó: Lamentablemente se profundizo mucho en esto pero fue un error .

En uso de la palabra el **C. Secretario del R. Ayuntamiento**, expresó: Se le concede el uso de la palabra a la **Regidora Ing. Blanca Nelly Gutiérrez**.

En uso de la palabra la **Regidora Ing. Blanca Nelly Gutiérrez**, expresó: Nada más que fue un error que costo dinero, no se que tanto, pero debe de haber costado bastante, aquí hay una escalera que todo mundo se tropieza en el noveno escalón, entonces que quiere decir que la escalera está mal, quiere decir que nuestro Reglamento está mal, ¿por qué no se ha arreglado?, han pasado ya bastantes años y ya se han acumulado bastantes problemas, ¿por qué no se ha arreglado el plan de manera que este a favor de nosotros, es una pregunta nada más?.

En uso de la palabra el **Regidor Dr. Francisco Decrescenzo Tancredi**, expresó: Yo lo entiendo de otra manera, yo creo que el jurídico de la administración anterior Señora, no se fijó que ya había cambiado antes de poner la pena, entonces la ley no es retroactiva, yo creo que ahí estuvo la fallas. La gente se está quejando que porque tres años, los tres años porque el ilícito o el supuesto ilícito fue cuando la Ley no, digo permitía



que hubiera un amparo, eso es lo que paso, si no que en aquel tiempo eran tres años y entonces se apegó a eso y creo que aquí fue nada más que al contrario.

En uso de la palabra la **Regidora Ing. Blanca Nelly Gutiérrez**, expresó: Si Dr., pero hay infinidad de casos en que el (CUS) no se ha respetado, entonces, quiere decir que la ley permite, hay agujeros por donde se pueden meter y se sigue violando la ley.

En uso de la palabra el **C. Secretario del R. Ayuntamiento**, expresó: Se le concede el uso de la palabra al **Síndico Primero C. P. Salvador F. Albo Taméz**.

En uso de la palabra al **Síndico Primero C. P. Salvador F. Albo Taméz**, expresó: Yo nada más quisiera comentar, digo si están de acuerdo ya en votar, aquí dice que se autorice a que se de un pago de \$300,000,00. (trescientos mil pesos 00/100 M. N.), yo creo que la Tesorería no puede recibir un pago que no este conceptualizado, entonces yo sugeriría poner un pago por el concepto que la Tesorería Municipal determine, me explico, puede ser un derecho, un aprovechamiento, un impuesto no puede ser, puede ser un donativo o puede ser x, pero que se especifique; y la otra es que dice que presentaron ante la Secretaría de Desarrollo Urbano un contrato de arrendamiento de estacionamiento para contribuir a la solución de carencia, un contrato de arrendamiento ¿con quién o por qué? Digo, que no puede la inmobiliaria sola prestar el servicio de estacionamiento público, hay que buscar una evidencia de que va a destinar el estacionamiento servicio público, no necesariamente un contrato de arrendamiento.

En uso de la palabra la **Regidora Lic. Rebeca Clouthier Carrillo de Drexel**, expresó: Tendría que presentar, entonces si no, un contrato de arrendamiento con cada una de las personas que se acercaran para decir que vana utilizar sus cajones.

En uso de la palabra el **C. Presidente Municipal**, expresó: Yo creo que aquí la idea es que muestre documentación evidente, en donde el estacionamiento se brinda al servicio público, al edificio y al público en general y se anuncie debidamente.

En uso de la palabra el **C. Secretario del R. Ayuntamiento**, expresó: Se le concede el uso de la palabra a la **Regidora Ing. Blanca Nelly Gutiérrez**, expresó:

En uso de la palabra la **Regidora Ing. Blanca Nelly Gutiérrez**, expresó: Mi pregunta es ¿se le están pidiendo \$300,000,00. (trescientos mil pesos 00/100 M. N.) que se van a destinar a obras del municipio o se le va a exigir a obras ahí cercanas al edificio en los vecinos, no entiendo?.

En uso de la palabra el **C. Síndico Primero C. P. Salvador F. Albo Taméz**, expresó: Es un ingreso para el Municipio, y ya el destino pues se decide de acuerdo con el Alcalde, como cualquier excedente de un ingreso no presupuestado, o sea cualquier ingreso no presupuestado que entre a la Tesorería, el Alcalde tiene facultades para distribuirlo, que seguramente nos informará a donde lo mando.

### **ACUERDO**

En uso de la palabra el **C. Secretario del R. Ayuntamiento**, expresó: Muy bien si no hay ningún otro comentario, está a su consideración el dictamen presentado por el Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el Síndico Segundo Francisco J. Garza Garza, con las modificaciones hechas por el Síndico Primero C. P. Salvador Albo, si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo en la forma acostumbrada. **APROBADO POR UNANIMIDAD.**

En uso de la palabra el **C. Síndico Segundo Francisco J. Garza Garza**, expresó: Bien Señores gracia, tenemos un tercer asunto es el:

**Expediente Catastral No 13-221-004, 13-221-003**

**Asunto: Presentación al R. Ayuntamiento de la solicitud de autorización para que se elabore un convenio entre el municipio y propietario para levantar suspensión al primer edificio de departamentos y resolver sobre modificaciones en el segundo edificio.**

**Propietario: Carlos Lucio Nerio y Nicolás Dimitri Hadjopulos Canavati**

**Ubicación: Edificio No 1 sierra del Valle No 113**

**Edificio No 2 Sierra del valle No 107 en la colonia Sierra del Valle.**

**Superficie de los Predios: Edificio No 1 938.53m<sup>2</sup>**

**Edificio No 2 683.89m<sup>2</sup>**

**ANTECEDENTES EN EL PREDIO CORRESPONDIENTE AL EDIFICIO No. 1**

**10 de diciembre de 1998 la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología autoriza la licencia de construcción y uso de edificación de 6 departamentos con una densidad de 156.42 m<sup>2</sup> de terreno por vivienda, señalando la obligación de cumplir con los lineamientos de construcción de la zona.**

**13 de julio del 2000. Se realiza visita de inspección a la construcción detectando modificaciones con respecto al proyecto autorizado.**

**10 de octubre del 2000. La Secretaria niega la regularización de las modificaciones.**

**18 de octubre del 2000. Se suspende la obra.**

**ANTECEDENTES EN EL PREDIO CORRESPONDIENTE AL EDIFICIO No 2.**

**28 de febrero del 2000. La Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de San Pedro, autoriza la licencia de construcción de 5 departamentos.**

**22 de agosto del 2000 Se realiza de inspección detectando modificaciones al proyecto autorizado.**



**22 de septiembre del 2000 Se ordena suspensión de obra.**

**INSPECCION FÍSICA** El edificio 1 se encuentra con un avance del 95%, el edificio 2 se encuentra en la etapa de cimentación.

El día 18 de diciembre del 2000, el presidente del Comité de colonos de la Colonia Sierra del Valle Lic. Rodolfo Cortés Guevara, presenta un escrito dirigido al cabildo de Garza García, informando sobre el desacuerdo con respecto al edificio no 1 y manifestando que después de haber hecho un análisis de la situación, los vecinos cedieron bajo condiciones indicadas en dicho escrito.

Por lo anterior la comisión de Desarrollo Urbano de este ayuntamiento, se reunió el día 21 de diciembre del presente a las 11:00 a.m. acordando presentar a este Ayuntamiento la solicitud de aprobación para la elaboración de un convenio entre el Municipio y el propietario de los lotes identificados con los expedientes catastrales 13-221-004 y 13-221-003, en el cual se señalen los siguientes acuerdos:

- 1.- Que el propietario se comprometa a la realización de las obras y adecuaciones referentes al drenaje pluvial en las calles sierra Alta, Sierra del Valle, cañada ubicada entre las dos propiedades y demás puntos que se consideren convenientes, cumpliendo con las normas y especificaciones que en su momento le señale el Municipio.**
- 2.- Se reconstruya el camellón ubicado frente a los edificios que fue destruida durante la construcción, con tierra y árboles.**
- 3.- Que el propietario entregue fianza a favor del Municipio de San Pedro, por el valor de las obras señaladas en los puntos anteriores.**
- 4.- Que la segunda Torre se realice de acuerdo al proyecto autorizado.**

**5.- Que en el edificio 2 se incluya la instalación de un elevador y escaleras de emergencia.**

**6.- Los propietarios deberán comprometerse a colaborar con el Municipio en la repavimentación de la calle Sierra del Valle que fue parcialmente destruida por las aguas del 7 de octubre.**

**Una vez formalizado el citado convenio se autorice el retiro de los sellos y levantar la suspensión de obra.**

**H. Comisión de Desarrollo Urbano del R. Ayuntamiento:**  
**Tomando en cuenta el dictamen de la H. Comisión de Desarrollo Urbano se propone al R. Ayuntamiento:**  
**Tomando en cuenta el dictamen de la H. Comisión de Desarrollo Urbano se propone al R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, aprobar la presente solicitud y ordenar al departamento jurídico la elaboración del convenio solicitado.**

En uso de la palabra el **C. Síndico Primero C. P. Salvador F. Albo Taméz**, expresó: Yo nada más quiero hacer una aclaración, un error mecanográfico en el número 2, “no es que sustituya el camellón”, sino que “reconstruya el camellón”.

En uso de la palabra el **C. Síndico Segundo Francisco J Garza Garza**, expresó: Tiene usted razón, es que “reconstruya el camellón”.

En uso de la palabra la **C. Regidora María Estela Benavides de Cadena**, expresó: Aquí nada más, quiero hacer mención que existe una escalera por fuera del edificio 1; en primer lugar saliéndose del límite; y en segundo lugar pegándose al vecino inmediato y como no se menciona aquí si quisiera que se hiciera mención, porque entonces, quedaría fuera del convenio, que esa escalera supuestamente se va a derrumbar.

En uso de la palabra el **C. Síndico Segundo Francisco J Garza Garza**, expresó: En un principio se penso esa posibilidad, pero no podemos porque está autorizado por SEDUE y lo que está autorizado no lo podemos derrumbar.

En uso de la palabra el **C. Secretario del R. Ayuntamiento**, expresó: Se le concede el uso de la palabra al **C. Regidor Ignacio Fernando Martínez Muguera**.

En uso de la palabra el **C. Regidor Ignacio Fernando Martínez Muguera**, expresó: ¿El edificio 1, ya cuenta con elevador y escaleras?

En uso de la palabra el **C. Síndico Segundo Francisco J Garza Garza**, expresó: Negativo.

En uso de la palabra el **C. Regidor Ignacio Fernando Martínez Muguera**, expresó: Entonces, aquí nada más están queriendo hacer dos, ¿por qué el 1, no?

En uso de la palabra el **C. Síndico Segundo Francisco J Garza Garza**, expresó: Porque ya está terminado, ya está aprobado sin elevador, pero para evitar más problemas el vecino, dice ok. Lo pongo.

En uso de la palabra el **C. Regidor Ignacio Fernando Martínez Muguera**, expresó: Y es de 6 pisos, ¿de cuantos pisos es el 1?

En uso de la palabra el **C. Síndico Segundo Francisco J Garza Garza**, expresó: Uno menos.

En uso de la palabra el **C. Secretario del R. Ayuntamiento**, expresó: Se le concede el uso de la palabra al **Regidor Marcelo Martínez**.

En uso de la palabra el **C. Regidor Marcelo Martínez**, expresó: El edificio 1, ¿si cuenta con escaleras de emergencia?.

En uso de la palabra el **C. Síndico Segundo Francisco J Garza Garza**, expresó: Es la misma.



En uso de la palabra el **C. Regidor Marcelo Martínez**, expresó: Pero si cuenta con ellas, porque en el 2 se están exigiendo pero en el 1 no.

En uso de la palabra el **C. Síndico Segundo Francisco J Garza Garza**, expresó: Es que en el 1, hay elevador la escalera está por fuera, entre el edificio en sí y el vecino hay 2.50 a 3.00 metros, pero ahí están las escaleras, entonces llegan prácticamente arriba del límite de la propiedad, pero esa escalera en un incendio, por ahí bajas.

En uso de la palabra el **C. Regidor Dr. Francisco Decrescenzo Tancredi**, expresó: Yo creo que todos recibimos un escrito de los vecinos, que bueno que el propietario haya aceptado ciertas cosas, pero faltan otras, que se deben de comprobar, los vecinos se quejan de que el edificio 1, no tiene área verde, lo construyeron, entonces, tiene que haber área verde y la proposición de los vecinos es que en el 2 el área verde sea el doble, ¿digo, si es que es así?.

En uso de la palabra el **C. Presidente Municipal**, expresó: **Dr. Francisco Decrescenzo**, si me permite el Lic. Cortés, aquí presente, yo le acabo de preguntar si con esto el se da por satisfecho de los reclamos y me menciono que sí.

Continuando en uso de la palabra el **C. Presidente Municipal**, expresó: Es el punto 4, el punto cuatro dice que la segunda torre se realice de acuerdo al proyecto autorizado y como lo menciona el proyecto tiene que incluirse

En uso de la palabra la **C. Regidora Lic. Rebeca Clouthier de Drexel**, expresó: Si va incluido en el proyecto autorizado que se le está exigiendo, si va incluida el área verde.

En uso de la palabra el **C. Regidor Dr. Francisco Decrescenzo Tancredi**, expresó: Bien, retomando la palabra, independientemente de que los vecinos estén de acuerdo, yo agrego otro como Regidor, él debe tener una multa porque no respetó el área verde en el primero, multa porque ha tenido que llegar a un juicio a un convenio, eso cuesta tiempo al municipio, cuesta trabajo y eso debe de tenerse una multa que

el jurídico diga la cantidad, porque no es posible que hagan un edificio y no dejen el área verde, si no reclaman, ahí se va y eso no es correcto, verdad, y ahora van a ser un parche, en el otro lado pues ahora van a ser dos áreas verdes, pero bueno, si debe de haber una multa por simple y sencillamente, señor Presidente de la Comisión, por no haber cumplido con lo que prometió cumplir y que ahora ustedes y nosotros tenemos que estar trabajando, teniendo otras cosas que hacer, para que gente irresponsable, se le tenga que andar persiguiendo o cuidando para que llene los reglamentos, digo, no quiero echarle a mi Javier, digo eso son los derechos que los vecinos no tiene y que los que vienen por que el señor va a vender si es que ya los vendió, se va a llevar su dinero y le va a dejar el problema a los vecinos y al municipio también, entonces yo si pediría que se le agregue lo de la multa.

En uso de la palabra el **C. Regidor Francisco J. Garza Garza**, expresó: Yo, estoy totalmente de acuerdo con usted, que infringe la ley se hace acreedor, eso es definitivo, pero también le quiero mencionar que en la autorización original de los edificios, el señor arreglaba esa famosa cañada entre los dos edificios que obviamente lo tiene que hacer, ahora por las infracciones que ha hecho, le estoy solicitando que tenga que aceptar el costo de la calle de Sierra Alta que esta media calle ruidada, la cañada hasta Sierra del Valle el paso por abajo de Sierra del Valle, la seguida entre los edificios y que continúe hasta Sierra Nevada uno; el camellón pues ni hablar lo destruyo tiene que hacerlo, la pavimentación de la calle que está bastante dañada también se la estamos exigiendo, si quieren que el convenio se haga quitando todo eso y una multa de tantos miles de pesos y se acabo, también vale digo,.

En uso de la palabra el **C. Regidor Dr. Francisco Decrescenzo Tancredi**, expresó: No, aparte del convenio el tiene que pagar, aunque sea un peso, aparte de que tiene que hacer la cañada, él tiene que pagar, porque el se paso de listo, pues si señor, porque mira sino volvemos al partido ese que ustedes conocen, devuélvele la lana y ya no hay ningún problema, entonces, si ese señor se paso, aunque sean cien pesos o lo que sea pero tiene que pagar por haberse brindado las trancas, le vieron la cara, digo, al otro Cabildo.

En uso de la palabra el **C. Regidor Francisco J. Garza Garza**, expresó: Eso, era lo que le iba a decir, acuérdesse que son herencias.

En uso de la palabra el **C. Regidor Dr. Francisco Decrescenzo Tancredi**, expresó: Pero por eso, fuimos electos nosotros para poder corregir esto.

En uso de la palabra el **C. Secretario del R., Ayuntamiento**, expresó: Se le concede el uso de la palabra a la **Regidora María Estela Benavides de Cadena**.

En uso de la palabra la **Regidora María Estela Benavides de Cadena**, expresó: Bien, yo estoy de acuerdo con la multa, por qué una cosa es la restitución del daño, entonces, aparte yo creo que si amerita una multa, nada más antes de pasar la palabra a otro compañero, eso quedaría a votación del cabildo, ¿correcto? Aquí dice que la aprobación que nosotros vamos a hacer es de que una vez formalizado el convenio, se autorice el retiro de los sellos y se levante la suspensión de obras, porque aunque sea cuestión de redacción puede presentarse a error porque en la siguiente hoja dice: que piden aprobar la presente solicitud y ordena al departamento jurídico la elaboración del convenio solicitado, yo no quisiera que aquí se autorice el levantar la suspensión de obra para luego hacer el convenio.

En uso de la palabra al **Regidor Lic. Rebeca Clouthier Carrillo de Drexel**, expresó: La solicitud es que se haga el convenio y una vez firmado el convenio, yo creo que agregare y ingresada la fianza, entonces quitarle los sellos de clausura.

En uso de la palabra la **Regidora María Estela Benavides de Cadena**, expresó: Perfecto.

En uso de la palabra el **C. Presidente Municipal**, expresó: En este momento, está suspendido los dos edificios, esto es hasta después de cumplir con todo esto, entonces se levantarían los sellos, nada más haciendo una aclaración no hay juicio en este caso. Es una obra suspendida.



En uso de la palabra el **Regidor Dr. Francisco Decrescenzo Tancredi**, expresó: Mire señor Presidente de la Comisión, si aunque sean 400 metros, él que agarro la bronca fue él, el que compro el terreno en la cañada, él puso los edificios en la cañada, él es el responsable aunque lo haga, porque el va a llevar un usufructo y tiene que pagar una multa, tenemos que poner precedentes, precedentes de que no se burlen o que tengamos que andarlos siguiendo. Bueno que se vote ¿verdad?.

En uso de la palabra el **Regidor Francisco J. Garza Garza**, expresó: El, tiene que fijar la multa a su criterio, porque estamos hablando de más de medio millón

En uso de la palabra la **Regidora Lic. Rebeca Clouthier de Drexel**, expresó: Francisco, acuérdate que el reglamento marca las sanciones a la que es acreedora una persona que viola ciertas cosas, entonces le aplicas el reglamento independientemente de que le vayas a pedir lo otro ¿verdad?.

En uso de la palabra el **Regidor Francisco J. Garza Garza**, expresó: Pues si, pero si aplico el reglamento, pues ya aplique el reglamento, el señor cumple con el reglamento, él paga y adiós, nos deja las calles, el drenaje el pluvial ¿qué es mejor?.

En uso de la palabra el **C. Presidente Municipal**, expresó: Mira Francisco, yo creo que las dos cosas, porque hay una violación a la reglamentación, tan hay una violación que está suspendido, bueno, pues entonces ya violó y cuando alguien viola una reglamentación es sujeto a una sanción ¿a cuál sanción? El reglamento te marca rangos, el Dr. dice no importa que te vayas a lo más alto, a lo mediano o a lo de abajo pero que la pague, creo que es correcto y de hecho tendría que ser.

En uso de la palabra el **Regidor Dr. Francisco Decrescenzo Tancredi**, expresó: Y que sea el jurídico para no meter al municipio en problemas.

En uso de la palabra la **Regidora Lic. Rebeca Clouthier Carrillo de Drexel**, expresó: Está bien, nada más considerando lo que dice Francisco, digo dado que si se le va a

pedir bastantito al hombre con respecto a los pluviales y la pavimentación en la restitución de lo que es el muro, más lo otro no es obligatoria, entonces, si valdría la pena que la multa que se le imponga no sea la más alta, pero tampoco la más baja que sea una media

En uso de la palabra el **C. Presidente Municipal**, expresó: La máxima 1,500 salarios que equivale a cerca de 45 mil pesos la máxima, la mínima desconozco cual sea.

En uso de a palabra el **Regidor Dr. Francisco Decrescenzo Tancredi**, expresó: Yo si quiero insistir, que se consulte antes con el Jurídico, para que no tengamos después problemas.

En uso de la palabra el **C. Presidente Municipal**, expresó: Es de 500 a 1,500 salarios mínimos.

En uso de la palabra el **C. Secretario del R. Ayuntamiento**, expresó: Se le concede el uso de la palabra al **Síndico Segundo Francisco J. Garza Garza**.

En uso de la palabra el **Síndico Segundo Francisco J. Garza Garza**, expresó: **Dr. Francisco Decrescenzo**, desde luego que es el jurídico y la aprobación que se está solicitando al Cabildo es que se apruebe que el Jurídico elabore todo lo demás.

En uso de la palabra el **C. Secretario del R. Ayuntamiento**, expresó: Se le concede el uso de la palabra al **Regidor Lic. Marcelo Martínez**.

En uso de la palabra el **C. Regidor Lic. Marcelo Martínez**, expresó: Una pregunta, ¿con lo que van a hacer ahí de la cañada se va a solucionar el problema que hubo en 1998, o sea se tiene pensado, suponiendo que nos vuelva a pasar lo que nos paso ahí, ¿no va a volver a suceder nada de eso?, porque en aquel entonces no se sabía.

En uso de la palabra el **C. Síndico Segundo Francisco J. Garza Garza**, expresó: Déjame explicarte, viene la cañada de

Sierra Nevada, ahí se comió media calle y sigue hasta Sierra del Valle que es donde están los departamentos, ahí normalmente deba vuelta el agua, por Sierra del Valle y levantó todo el pavimento, la idea es hacer una fosa captación grande en la orilla, viene a ser en este caso sur de Sierra del Valle ahí captar el agua con rompimientos y todo lo demás en la bajada y pasarlo por debajo de la calle para que ya no destroce la calle y sigue adelante hasta Sierra Nevada de donde ya sigue hasta Sierra Nevada de donde ya sigue por conductos naturales hasta donde está el drenaje pluvial ya más abajo.

En uso de la palabra el **C. Regidor Lic. Marcelo Martínez**, expresó: Pero, yo no me estoy refiriendo tanto a la calle, sino al derrumbamiento del edificio.

En uso de la palabra el **C. Síndico Segundo Francisco J. Garza Garza**, expresó: No, el edificio no se cae.

En uso de la palabra el **C. Regidor Lic. Marcelo Martínez**, expresó: Se cayó una vez.

En uso de la palabra el **C. Síndico Segundo Francisco J. Garza Garza**, expresó: No, eso no tiene nada que ver.

En uso de la palabra la **C. Regidora Ing. Blanca Nelly Gutiérrez**, expresó: Yo creo, que sería interesante que se dieran la vuelta, el edificio se ve bastante seguro, es un edificio muy bonito, muy elegante, para mi gusto las escaleras acabaron con la construcción, verdad, no van para nada, yo quisiera que revisaran un poquito más las escaleras y cuando menos que se despegue un poco mas de los vecinos ya en el segundo caso que es el que todavía no se construye, pero se ve un edificio bastante firme, yo creo que el señor le ha metido bastante dinero ahí, pero bueno, vayan a verlo, sería muy bien que todos veamos en físico los problemas.



## ACUERDO

En uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Bien, si no hay ningún otro comentario se pone a su consideración el dictamen con los comentarios hechos por el Síndico Primero, C. P. Salvador Albo y el Regidor Dr. Francisco Decrescenzo Tancredi, y a los cual se sumaron algunos otros en relación de la multa y de que jurídico sea el que analice esta situación, dentro del expediente catastral No 13-221-004 y 13-221-003, si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo en la forma acostumbrada. **APROBADO POR UNANIMIDAD.**

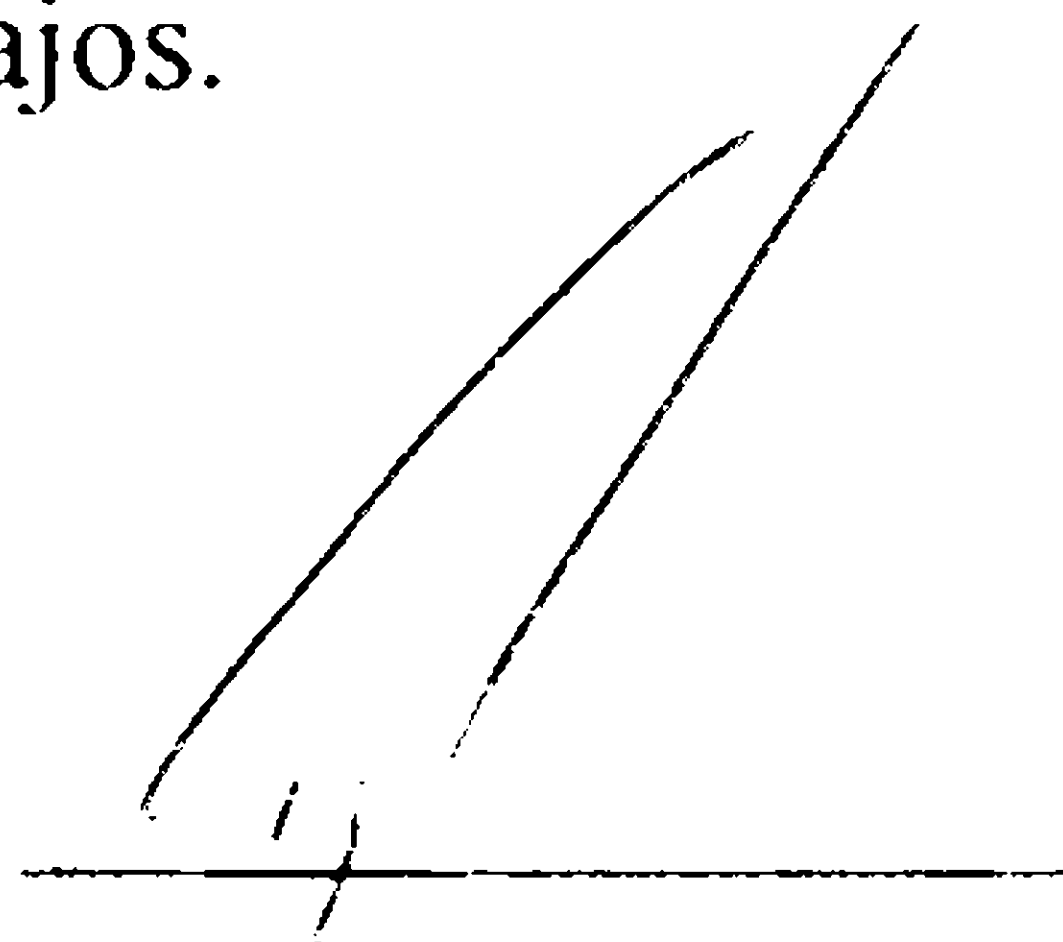
En uso de la palabra el C. Presidente Municipal, expresó: Señores, no hay más puntos en la orden del día, yo quisiera por último aprovechar ya que es la última Sesión de Cabildo antes de navidad y fin de año, desearles la más feliz de las navidades a ustedes con toda su familia, y el mejores de los año 2000, 2001 y vamos a estar viendo mucho, mucho trabajo como nos damos cuenta, pues lo mejor para todos con salud sobre todos por delante, felicidades y muchas gracias, damos por terminada la sesión.

El punto cuatro del Orden del Día, la Clausura .

Habiendo sido agotado el único punto del Orden del Día programado para esta Sesión Extraordinaria del Republicano Ayuntamiento, programada para hoy 21 de Diciembre de 2000, y siendo las 7:45 siete horas con cuarenta y cinco minutos me permito clausurar los trabajos.

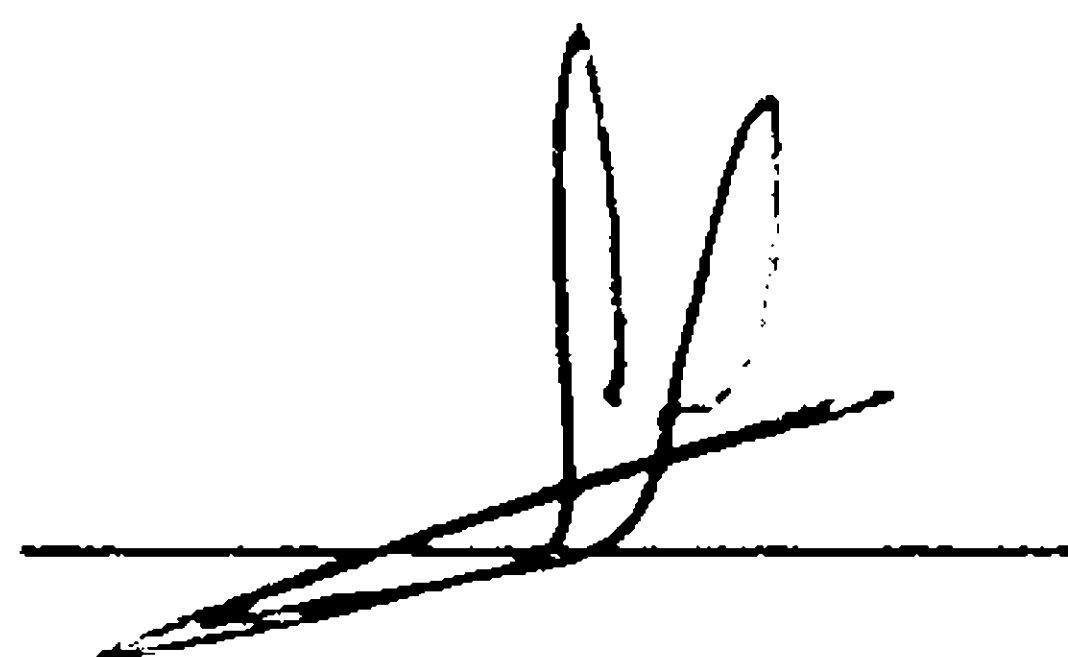
**El C. Presidente Municipal:**

Ing. Gerardo Garza Sada.

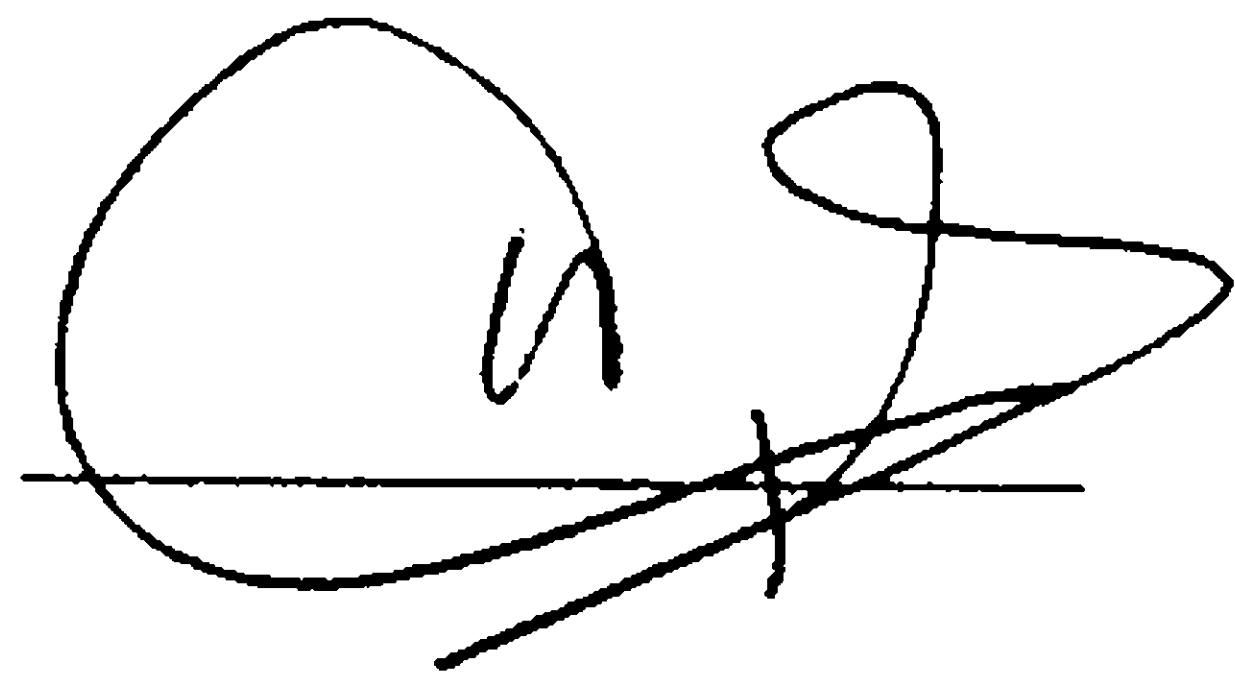


**Señores Síndicos:**

C.P. Salvador Albo Taméz.

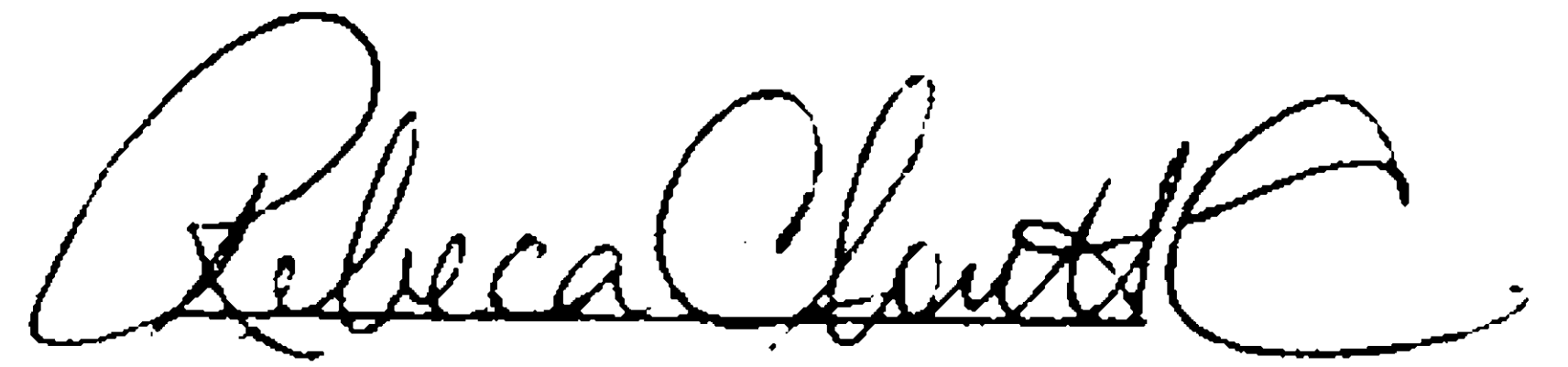


C. Francisco Javier Garza Garza.

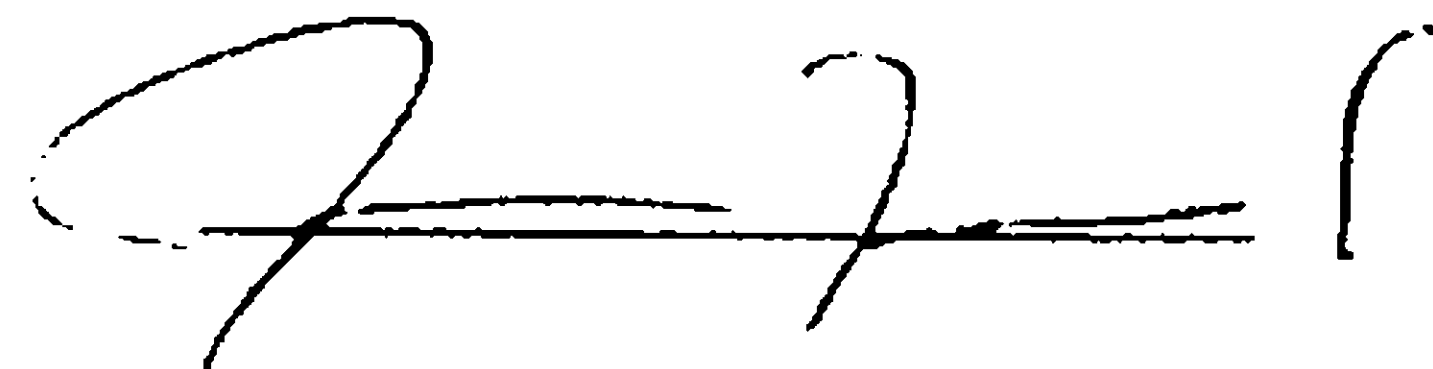


**Regidores:**

Lic. Rebeca Clouthier de Drexel.



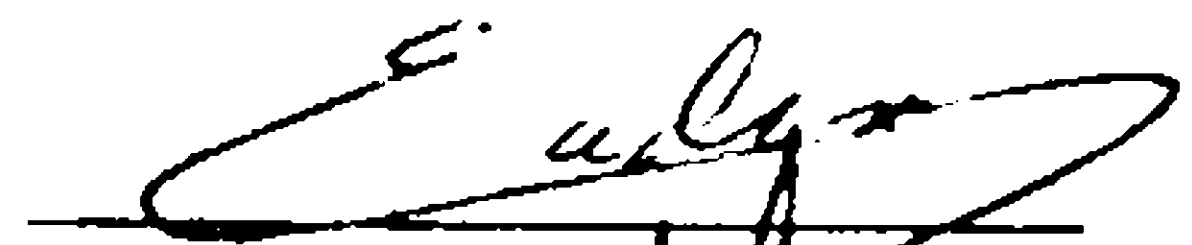
Lic. Javier M. Zambrano Elizondo.



Ing. Federico Talancón Giese.

(ausente con aviso)

Sra. María Estela Benavides de Cadena.



C. P. Ignacio Fernando Martínez Muguerra.



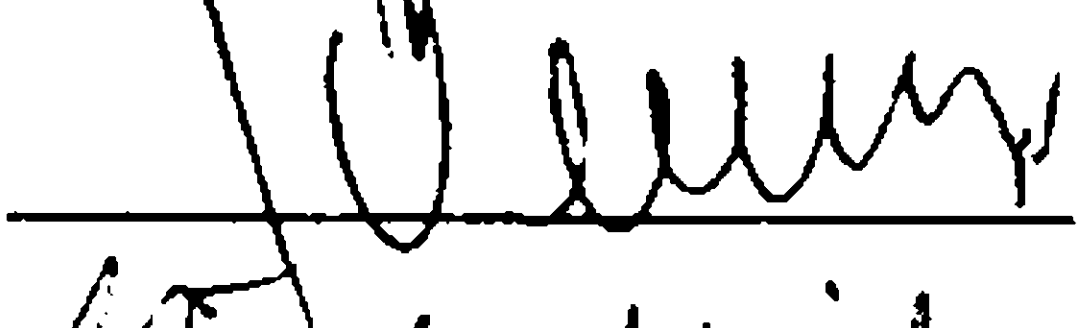
Ing. José Guadalupe Delgadillo Mejorado.



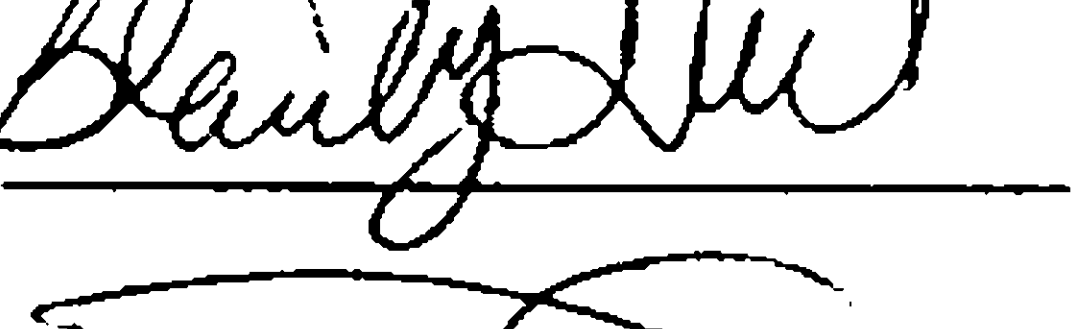
Lic. Marcelo Martínez Villarreal.



Sr. Crispín Verástegui Bustos.



Dr. Francisco Decrescenzo Tancredi



Sra. Blanca Nelly Gutiérrez Martínez.



Sra. Dora Chávez Cárdenas.



**El C. Secretario del R. Ayuntamiento.**

Lic. Israel Hurtado Acosta.



**El C. Secretario de Finanzas y Tesorero Municipal.**

Lic. Ricardo Martínez Elizondo.



**INDICE ACTA NO. 7  
SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL  
REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE FECHA  
21 DE DICIEMBRE DE 2000**

- 1.- Aprobación del Orden del día programado para esta Sesión Extraordinaria de Ayuntamiento. APROBADO POR UNANIMIDAD.....2**
- 2.- Aprobación del dictamen presentado por la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, dentro del expediente administrativo: CUS 4018 2000, expediente catastral: 01-022-001. APROBADO POR MAYORIA, CON OCHO VOTOS A FAVOR, Y EL VOTO EN CONTRA DEL REGIDOR DR. FRANCISCO DECRESCENZO TANCREDI, REGIDOR LIC. IGANACIO FERNANDO MARTINEZ MUGUERZA Y LA REGIDORA ING. BLANCA NELLY GUTIERREZ.....21**
- 3.- Aprobación del dictamen presentado por el Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología el Síndico Segundo Francisco J. Garza Garza, con las modificaciones hechas por el Síndico Primero C. P. Salvador Albo. APROBADO POR UNANIMIDAD. ....34**
- 4.- Aprobación de Dictamen con los comentarios hechos por el Síndico Primero, C. P. Salvador Albo y el Regidor Dr. Francisco Decrescenzo Tancredi, y a los cual se sumaron algunos otros en relación de la multa y de que jurídico sea el que analice esta situación, dentro del expediente catastral No 13-221-004 y 13-221-003. APROBADO POR UNANIMIDAD.....45**