

**DIARIO DE DEBATES ACTA NO. 35  
SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO  
DE FECHA 15 DE NOVIEMBRE DE 2001**

En la Ciudad de San Pedro Garza García, Nuevo León, siendo las 8.00 horas del día 15 de Noviembre de 2001, reunidos en el Recinto Oficial del R. Ayuntamiento, el Ciudadano Presidente Municipal, Ing. Gerardo Garza Sada, expresó: Muy buenos días tengan todos ustedes, señoras y señores 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 hoy 15 de Noviembre de 2001 a las 8.30 a.m.

**Me permito ceder el uso de la palabra al C. Secretario del Ayuntamiento para que tome lista de asistencia:**

**En uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento expresa:**

**Señores Síndicos:**

C.P. Salvador F. Albo Taméz,	Presente
C. Francisco Javier Garza Garza	Presente

**Regidores:**

Lic. Rebeca Clouthier de Drexel,	Presente
Lic. Javier Martín Zambrano Elizondo,	Presente
Prof. Ramón Tijerina Garza,	Presente
Lic. María Estela Benavides de Cadena,	Presente
C.P. Ignacio Fernando Martínez Muguera,	Presente
Ing. José Guadalupe Delgadillo Mejorado,	Presente
Lic. Marcelo Martínez Villarreal,	Presente
C. Crispín Verástegui Bustos,	Presente
Dr. Francisco Decrescenzo Tancredi,	Presente
Ing. Blanca Nelly Gutiérrez Martínez,	Presente
Lic. Dora Chávez Cárdenas.	Presente

Cabe señalar que se integró el Regidor, C.P. Ignacio Fernando Martínez Muguera, en la primera Sesión Extraordinaria.

**EXISTE QUÓRUM LEGAL.**

Se incorpora la C. Regidora, Ing. Blanca Nelly Gutiérrez Martínez.

**Ing. Gerardo Garza Sada, Presidente Municipal** Regidora, se acaba de proponer por parte del Dr. Decrescenzo, y secundada por el Síndico Primero C.P. Salvador Albo Tamez y todos los demás Regidores que la segunda Sesión Extraordinaria que convocamos para hoy a las 6:00 p.m., en virtud de que ya existe el quórum completo del 100% de los miembros integrantes de este Cabildo para evitar volver a venir a las 6:00 p.m. a sostener la sesión, se propone que se adelante para sostenerla en este momento.

**ACUERDO**

**Está a su consideración celebrar esta segunda Sesión Extraordinaria, en este momento en lugar de las 6:00 p.m. de la tarde, sirvanse**

manifiarlo de la forma acostumbrada. APROBADO POR UNANIMIDAD SE ACUERDA CELEBRAR LA SESION EN ESTE MOMENTO.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del Ayuntamiento expresa:

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

#### ORDEN DEL DÍA

1. Lista de asistencia y verificación de quórum.
2. Lectura y aprobación del Orden del día.
3. PUNTO UNICO: Informe de Comisiones.-Secretaría de Desarrollo Urbano
4. Clausura

En uso de la palabra el Secretario el R. Ayuntamiento expresa:

#### ACUERDO

En el punto dos, se pone a consideración de ustedes el Orden del día programado para esta Segunda Sesión Extraordinaria de Ayuntamiento a celebrarse el día de hoy 15 de noviembre de 2001, si están de acuerdo con ello, favor de manifiarlo en la forma acostumbrada. APROBADO POR UNANIMIDAD

En uso de la palabra el Secretario el R. Ayuntamiento expresó:

El punto tres de la Orden del día, ES PUNTO UNICO Informe de Comisiones.-Secretaría de Desarrollo Urbano. Para lo cual se le concede el uso de la palabra al Síndico Segundo Francisco J. Garza Garza, Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano

En uso de la palabra al Síndico Segundo Francisco J. Garza Garza, Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano, expresó:

REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN

Esta Comisión de Desarrollo Urbano del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, presenta a ustedes el dictamen referente a la solicitud presentada por el C. SERGIO ALEJANDRO MOIRE TOLEDANO CEDILLO, en su carácter de Representante Legal de Cabl Monterrey, S.A de C.V., quien a su vez es apoderada de Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria, que obra dentro del expediente administrativo CUS 5466/2001, relativa a incluir al uso de suelo comercial y de servicios con que actualmente cuenta el predio ubicado en la Avenida Manuel Gómez Morin número 940, esquina con la Privada María de los Ángeles, de este municipio.

mismo que se identifica con el expediente catastral número 07-062-011, los giros correspondientes a tiendas o almacenes departamentales y centros comerciales, salas de cine y centros de entretenimiento familiar con juegos de destreza electrónicos y hotel; y la modificación de los lineamientos de construcción referentes a las alturas de 12.00 metros a 24.00 metros en edificaciones destinadas a usos comerciales y de servicios y de 33.00 metros a 52.00 metros en edificaciones destinadas a oficinas y servicio de hospedaje, exentar las áreas de estacionamiento en la cuantificación del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) y que el número de cajones de estacionamiento se cuantifique en base a la norma aplicable a Centro Comercial (1 cajón por cada 25.00 metros cuadrados), contando solamente el área comercial efectiva, más los concernientes a oficinas y hotel.

En tal virtud, el R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, es competente para autorizar o negar, los cambios de usos del suelo y edificaciones, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 12 fracciones I y XVI, 36 fracción IV, 38, 52 y 87 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

El artículo 105 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece que en las zonas secundarias los usos del suelo predominante son: a) Habitacional, b) Comercial, c) Servicios, d) Industrial, e) Agropecuario y Forestal, f) Los que mezclen los anteriores serán mixtos, además, en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal, San Pedro Garza García, Nuevo León, 2000-2020, en el punto 4.3 establece que se entiende por usos del suelo los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas áreas o predios, y estos serán: habitacional, en todas sus densidades y modalidades, comercial y servicios, de preservación natural e industrial.

Por lo tanto, la presente solicitud no se trata de un cambio de uso de suelo, sino de incluir al uso de suelo comercial y de servicios que ya tiene el predio, según la licencia de uso contenida en el oficio número JLODS/JSEDUE/139/2000 de fecha 24 de enero del año 2000, emitida por esta Secretaría de Desarrollo Urbano, los giros o funciones solicitados. Sin embargo, el inmueble que nos ocupa se localiza en un corredor clasificado como comercial y de servicios municipal, denominado "Gómez Morin Sur" en el cual los giros correspondientes a tiendas o almacenes departamentales y centros comerciales, salas de cine y centros de entretenimiento familiar con juegos de destreza electrónicos y hotel se consideran como prohibidos, según lo dispuesto en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal, San Pedro Garza García, N.L., 2000-2020.

Por otro lado, el artículo 8º de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, establece que "el derecho de propiedad, el de posesión, o cualquier otro derecho de la tenencia de predios, serán ejercidos de conformidad con las limitaciones y las modalidades previstas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en la presente Ley y en los planes, programas y reglamentos de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, que con fundamento en la misma se expidan y conforme a los correspondientes destinos, usos y reservas".

Siendo que el artículo 38 de la precitada ley, establece que en los planes de desarrollo urbano, asentamientos humanos o de ordenamiento territorial,

deberán establecerse claramente los usos y destinos del suelo, y sus compatibilidades, las especificaciones de las densidades de población, construcción y ocupación que se requieren para un desarrollo urbano armónico, teniendo como propósito el incrementar la calidad de vida a los habitantes del Estado.

A su vez, el artículo 87 de la ley en cuestión, establece que los planes de desarrollo urbano municipal tendrán por objeto el ordenamiento, conservación, mejoramiento, crecimiento y regulación de los asentamientos humanos en el territorio del municipio.

En virtud de que el artículo 52 de la ley citada, señala que "las autoridades administrativas, estatales y municipales, se abstendrán de expedir permisos, licencias y autorizaciones que contravengan lo establecido en esta Ley, en los convenios de coordinación urbana, o en los referidos planes o programas", y que el Plan de Desarrollo Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2000-2020, establece los giros solicitados como prohibidos, es por lo que los integrantes de esta Comisión de Desarrollo Urbano consideramos que **NO ES PROCEDENTE** la solicitud en estudio

Por otro lado, respecto a las modificaciones de lineamientos de construcción solicitados, esta Comisión de Desarrollo Urbano estima que **NO SON PROCEDENTES**, ya que si la inclusión de giros solicitados no es procedente, en consecuencia no son necesarios para el promoviente los cambios de lineamientos de construcción solicitados a este R. Ayuntamiento.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, esta H. Comisión de Desarrollo Urbano somete a la consideración de este H. Órgano Colegiado el siguiente

#### **ACUERDO :**

**PRIMERO:** Se considera **IMPROCEDENTE** incluir los giros solicitados al inmueble ubicado en la Avenida Manuel Gómez Morín número 940, el cual se identifica con el número de expediente catastral número 06-062-011, por las razones expuestas en el cuerpo del dictamen, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 12 fracciones I y XVI, 36 fracción IV, 38, 52 y 87 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**SEGUNDO:** Remitirse a la Secretaría de Desarrollo Urbano el presente acuerdo, para que lo haga del conocimiento del solicitante. "**SUFRAGIO EFECTIVO NO-REELECCIÓN**". San Pedro Garza García, Nuevo León, a 12 de noviembre del año 2001. COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO DEL R. AYUNTAMIENTO. LIC. FRANCISCO JAVIER GARZA G. LIC. REBECA CLOUTHIER DE DREXEL. C.P. SALVADOR ALBO TAMEZ. LIC. DORA CHAVEZ CÁRDENAS. DR. FRANCISCO DECRESCENZO TANCREDI.

Continuando en uso de la palabra el Síndico Segundo Francisco J. Garza Garza, expresó:

Este asunto lo estamos tratando en sesión extraordinaria en virtud de que en la junta ordinaria que tuvimos el lunes pasado por alguna manera fue traspapeado y necesitamos tener respuestas en tiempo y en este momento es tiempo de responder esta solicitud ya que de otra manera caeríamos en extemporaneidad que no es buena, y menos en asuntos tan delicados como el que se trató.

**Ing. Gerardo Garza Sada, Presidente Municipal**

Este caso es el tan denominado FORUM para entenderle, es el terreno donde esta actualmente la "t" de práctica, los señores de esta compañía hicieron una solicitud para que se les autorizara usos de suelo, tiendas departamentales, oficinas, cines, hotel, etc, salas de juegos y demás; nosotros tenemos que darle curso a esa como a cualquiera otra solicitud que se presente en Desarrollo Urbano de acuerdo a los usos de suelo establecidos para ese predio no son procedentes esos giros, ahí están prohibidos esos giros, por lo tanto este Cabildo tiene que darle contestación a esa solicitud, el dictamen de la Comisión de Desarrollo Urbano es precisamente en sentido negativo, es decir, que es improcedente el autorizar eso, y quiero nada más aclarar, porque se puede prestar a malas interpretaciones luego, estamos llevando a cabo una consulta pública sobre la Ave. Gómez Morín, desde la Plaza de la Alianza hasta Alfonso Reyes en donde este predio es parte de esa consulta pública, para ver cual va a ser el futuro de esa Avenida, si se sostiene como esta o si se hacen modificaciones en algún sentido a los usos del suelo, a los giros que se pueden incluir ahí, a las vialidades, a las densidades en vivienda, etc., esta consulta seguirá su curso, el próximo viernes, no mañana, sino dentro de una semana se concluye el tiempo de consulta, se cierra la consulta, después vienen de acuerdo a la Ley de Ordenamiento Territorial 30 días para que la Secretaría de Desarrollo Urbano ordene esa consulta, las clasifique, conteste por escrito cada una de las propuestas no procedentes por algún motivo que no sean procedentes, que saben que nadie en el municipio lo había hecho, que se hayan formulado mal, hay que contestar cada una de ellas, prepararlas y entonces después de 30 días que viene siendo, pues ya estaríamos hablando de 24 de diciembre, someterlas al Consejo Consultivo Ciudadano para que los Consejeros Ciudadanos también emitan una opinión, turnarla a la Comisión de Desarrollo Urbano del Cabildo para que prepare un dictamen y después finalmente llegue a una sesión de Cabildo para que se tome la decisión que ustedes juzguen conveniente una vez que haya recibido y tomado en cuenta y evaluado y analizado muy detenidamente todas y cada una de esas propuestas, por eso se nos van los tiempos seguramente a enero, porque yo creo que hablar de 24 de diciembre al 31 de diciembre en esos 7 días que se junte la Comisión, el Consejo Consultivo, que se junte la Comisión y que llegue al Cabildo y sesionen en Cabildo y se apruebe, pues ya se nos fue a los siete días, aparte de ser siete días muy complicados normalmente. Entonces, la consulta sigue, qué sucede, si la consulta, una vez después de la consulta viene y ustedes deciden que todo sigue igual, bueno, sigue siendo un precedente un proyecto de este tipo, si después que se toma aquí la decisión después de la consulta y todos los demás procedimientos ustedes deciden que se modifique esa Avenida y se incluyan estos giros, bueno pues este promovente tendrá su derecho de volver a iniciar todo un procedimiento pero por lo pronto con los lineamientos actuales, con las leyes y reglamentos actuales que nos rigen en San Pedro Garza García, si nosotros queremos ser consistentes con ellos y como hemos procurado siempre ir apegados a derecho corresponde declarar no precedente este proyecto, si se cambia ya será otra cosa, pero por lo pronto es no precedente de acuerdo a lo que nos rige en este momento que es lo que tenemos que hacer, qué sucede si no contestamos, pues estaríamos negándole su derecho de petición a un grupo de ciudadanos como lo marca el artículo 8 de la Constitución, hay que darle curso a todos, y aquí hemos procurado siempre estar apegados a la ley y creo que esto nos corresponde.

**C. Regidor, Dr. Francisco Decrescenzo Tancredi**

Yo nada más quiero agregar señor Alcalde. Esto marca el precedente de que no somos parciales, somos imparciales, que en este momento, no procede y que debe de seguir el curso que usted mencionó ahorita para que no haya malos entendidos, y que quede claro, ahorita no procede, ahora falta la consulta, falta todo lo que usted dijo y por eso se va a tardar ese tiempo que va a ser hasta el próximo año del mes de enero.

**En uso de la palabra el Ing. Gerardo Garza Sada, expresó:  
Sí, Estela Benavides.**

**Regidora Lic. María Estela Benavides.**

¿Esta negativa actual no daría cabida a que se llevara esto al Contencioso?

**Ing. Gerardo Garza Sada, Presidente Municipal**

Bueno, cualquier ciudadano, y esto pues no es cosa nuestra, cualquier ciudadano si siente o cree que le violaron algún derecho o que la autoridad atropelló sus derechos, puede iniciar alguna acción, claro, también nosotros sabemos defendernos de lo que estamos aquí siempre tomando, la administración municipal a través de la Dirección Jurídica defiende y defenderá cualquier acuerdo que se tome en este Cabildo, entonces una vez que se tome, bueno si claro, cualquiera puede decir, no estoy de acuerdo y se puede ir al Tribunal que quiera, pero estaríamos nosotros actuando conforme a derecho, es muy claro nuestras leyes en que el municipio es el que tiene la facultad de darle las modalidades y los usos de suelo a su territorio y de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García en vigor, establece en ese predio cuales son los usos del suelo autorizados y no se incluye lo que el señor esta solicitando, imagínense que esto lo perdiésemos en un juicio bueno, seria un caos fatal, para que tenemos leyes, para que tenemos Desarrollo Urbano si cualquiera con irse a un juzgado va a poder hacer lo que quiere, seria una barbaridad por parte del Poder Judicial, yo estoy seguro que esto nos asiste la razón y el derecho en lo que estamos haciendo en este momento, claro yo no se que vaya a hacer el promovente pero eso ya es problema de él.

**Regidora Lic. María Estela Benavides.**

Pero se supone que no es una negativa definitiva ¿verdad?

**Ing. Gerardo Garza Sada, Presidente Municipal**

No, no no, es una negativa definitiva, es decir es improcedencia definitiva y se acabo, el tema se cierra, ya se acabo, nosotros estamos haciendo una consulta no para ese predio, no perdemos de vista el bosque por un árbol, estamos haciendo una consulta para todo Gómez Morín en esa zona, de todo lo que se vive., acuérdense de todo el problema de Gómez Morín, hay unos cines, que están por agotárseles su contrato y algo se quiere hacer ahí, hay unos edificios que se hicieron por triunfos en el Contencioso, como es el de Torre Alta y Cedetel, hay un HEB que crea problemas porque le falta una lateral, que debemos exigirle y hacer que se cumpla una lateral ahí para darle vialidad interna, hay un desarrollo comercial que se esta urbanizando en este momento, esta este problema, al lado de la mueblería Standar hay un predio que también trae solicitud de distintas cosas, más hacia el sur de Magnolia hay un edificio que lo están empezando a construir porque ganó en el Contencioso Administrativo en 1998, es decir es una arteria sumamente complicada, de ahí que se haya lanzado la Consulta Pública por eso, la Consulta Pública no se lanzó nada mas por FORUM, se lanzó porque es una arteria que trae una presión de desarrollarse muy fuerte y que tenemos que

ordenaría y esa es nuestra chamba, entonces, la consulta sigue, el caso este se acabo, si los señores no promueven nada, ya se acabo, nosotros seguiremos nuestra consulta pública a ver que decidimos, una es que se termine la consulta pública, cualquiera de los propietarios de cualquier predio de la Avenida Gómez Morín podrá solicitar lo que le convenga de acuerdo a las autorizaciones que se den de la consulta, pero el caso FORUM para estos efectos patrios, aquí se concluye.

### **C. Regidor, Francisco Decrescenzo Tancredi**

Además Señora, sería injusto y ahí sí tendríamos problemas en que alguien hace una solicitud y no se le consulte y además hacemos una convocatoria por una consulta pública, la respuesta es que ahorita es comercial de baja densidad y ahí se termina, viene la consulta y viene el procedimiento y ya se verá en el futuro en que termina esto

### **Ing. Blanca Nelly Gutiérrez.**

*Comentarios fuera de micrófono.*

Si los artículos de la ley están adecuados a este procedimiento que se va a seguir, aquí esta el Lic. Cisneros, Director Jurídico Municipal, yo quisiera preguntarle porque no recuerdo, lei un artículo de la ley en donde se tienen que consultar los vecinos de la "zona" o distrito a cambiar, el distrito no se va a cambiar.

### **Ing. Gerardo Garza Sada, Presidente Municipal**

Te lo contesto Blanca Nelly. Son dos cosas diferentes, nosotros recibimos, como recibimos constantemente, cotidianamente, una solicitud para hacer un proyecto que incluye estos giros, se analiza y se dice: estos giros, de acuerdo a los lineamientos actuales no están contemplados ahí, por lo tanto no procede, es lo que estamos diciendo ahorita, lo que estamos proponiendo que se apruebe, la consulta pública que estamos llevando a cabo y que se terminará la próxima semana y luego viene todo un procedimiento para concluir en enero, es por toda la problemática que trae ya la Avenida Gómez Morín, que tenemos que tomar una definición, miren el Plan Director de 1988 dice que Gómez Morín es un corredor urbano, los corredores urbanos tienen derecho a que existan ahí comercios y servicios, de ahí la contradicción con nuestro Plan de Desarrollo Urbano que solamente establece en ese corredor del lado Oriente al Sur de Magnolia como habitacional, tenemos que tomar la decisión de hacerlo si esta en corredor urbano, qué giros puede haber o seguimos en la misma postura como hasta ahora, eso y todo lo demás de la Avenida. ¿Por qué la consulta se tiene que hacer grande?, bueno, uno, cuando hay un cambio de uso de suelo o cuando hay un cambio de densidad significa que hay una modificación al Plan de Desarrollo Urbano Municipal, el Plan de Desarrollo Urbano Municipal para poderlo modificar se requiere hacer una consulta pública amplia, aquí nosotros por eso solicitamos, lo presentamos, el hacer esta consulta pública amplia, por qué, porque estamos viendo si se cambia o no el Plan de Desarrollo Urbano Municipal en ese tramo, ¿por qué se hizo a todo el municipio? Pues precisamente para evitar dudas o personas que dijeran ¿por qué a mi no me preguntan? ¿por qué me voy a quedar fuera? claro, ustedes tendrán el día de mañana las propuestas que se hicieron en la consulta acomodadas por zonas, y seguramente ustedes le darán el peso, pues obviamente tiene un peso distinto las personas que viven junto a la avenida que son afectadas, que las personas que viven en las orillas del municipio o los que viven en el poniente, son argumentos diferentes, tienen peso distinto aunque no sea una votación pero van a tener ustedes esa clasificación para precisamente formar su opinión ¿verdad?.

**Regidora Lic. Rebeca Clouthier**

Fue más o menos lo mismo que sucedió en la consulta de Valle Poniente, acuérdate que las personas que vivían frente a la Avenida y en las tres cuadras posteriores, opinaron a favor de los cambios de los giros, todos los demás estaban en contra y yo creo que aquí va a ser más o menos lo mismo, nosotros en aquella ocasión le dimos el peso igual a todos los que opinaron, yo creo que en las ocasiones en las que vengan si nosotros debemos de darle un peso proporcionalmente a su ubicación porque como dices tú, no es la misma el que vive en frente o en los alrededores o yo que vivo en Villa Montaña.

**Regidora Ing. Blanca Nelly Gutiérrez.**

No, eso estoy totalmente de acuerdo contigo, eso es un acuerdo de Cabildo, lo que aquí se está preguntando, la cuestión es que como la van a tomar los Jueces, que eso es lo que está preguntando Estela, porque yo siento que no estamos apegados al artículo, es que no recuerdo si es el artículo 36, aquí está el Licenciado Cisneros, si nos puede decir, ahí dice claramente que se debe consultar a los vecinos de la zona o distrito a cambiar. Ojalá y lo trajera aquí el Licenciado para que nos lo leyera, y verán que un Juez se puede agarrar de cualquier cosita.

**Regidora Lic. Rebeca Clouthier.**

Si pero nada más acuérdate de una cosa Blanca Nelly, ahorita podrán preguntarle si gustan al Licenciado, nada más acuérdate que en este caso, como el asunto que estamos viendo es un asunto de impacto, no local, sino de impacto regional, entonces, es por eso que a todos los habitantes del municipio los atañe, a unos afecta más que a otros.

**Regidora Ing. Blanca Nelly Gutiérrez.**

Vamos a ver si los Magistrados lo interpretan así

**C. Regidor, Dr. Francisco Decrescenzo Tancredi**

Yo creo que ya hemos hablado mucho, son dos cosas totalmente distintas, totalmente distintas. El Plan de Desarrollo 2000-2020 es el que está ahorita, y en el Plano de Desarrollo 2000-2020 no procede un cambio de suelo de comercial de bajo impacto a alto impacto, eso es lo que se está diciendo que es improcedente, lo demás es otro boleto para regularizar que coincide, bueno, pues coincide pero lo que se está en el dictamen es decir si procede o no procede, no tiene nada que ver con la consulta y con lo demás, entonces yo les pediría que vamos a concretarnos a esto ¿verdad?, para aprobar o no aprobar el dictamen de la Comisión de Desarrollo Urbano.

**Sindico Primero C. P. Salvador F. Albo Tamez.**

Y dejaríamos posteriormente la discusión de cómo vamos a manejar los detalles de la consulta pública.

**Ing. Gerardo Garza Sada, Presidente Municipal**

La consulta va a arrojar... ya está un procedimiento Blanca Nelly, ya en su momento podemos seguir discutiendo todos los aseguños de la consulta. Pero ahorita lo que procede es... olvidémonos de la consulta un momento, hay una solicitud de estos señores que quieren establecer los giros que la Comisión de Desarrollo Urbano dice, de acuerdo a nuestro reglamento, leyes y demás y planes no procedente, ya lo dijo porque, eso es lo que queremos votar para dejar concluido este expediente.



**Regidora Ing. Blanca Nelly Gutiérrez.**

Perfecto, pero nada más los que no estamos en la Comisión pues tener todos los detalles en la mente verdad, para en el momento resolverlos, eso es lo único.

**Sindico Segundo Francisco J. Garza Garza**

Hoy por hoy, la comisión puso a consideración de ustedes el dictamen que se leyó y la propuesta de la Comisión por las razones ya muy platicadas es improcedentes, esta a su consideración, yo sugiero que se vote.

En uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:

#### ACUERDO

Está a su consideración el dictamen del expediente administrativo CUS 5466/2001, expediente catastral número 07-062-011, presentado por el Sindico Segundo Francisco J. Garza Garza, Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano, si están de acuerdo con ello favor de manifestarlo en la forma acostumbrada.

**Señores Síndicos:**

C.P. Salvador F. Albo Tamez A favor

C. Francisco Javier Garza Garza A favor

**Regidores:**

Lic. Rebeca Clouthier de Drexel, A favor

Lic. Javier Martín Zambrano Elizondo, A favor

Prof. Ramón Tijerina Garza, A favor

Lic. María Estela Benavides de Cadena, A favor

C.P. Ignacio Fernando Martínez Mugerza, A favor

Ing. José Guadalupe Delgadillo Mejorado, A favor

Lic. Marcelo Martínez Villarreal, A favor

C. Crispín Verástegui Bustos, A favor

Dr. Francisco Decrescenzo Tancredi, A favor

Ing. Blanca Nelly Gutiérrez Martínez, A favor

Lic. Dora Chávez Cárdenas, A favor

**APROBADO POR UNANIMIDAD EL DICTAMEN.**

**Ing. Gerardo Garza Sada, Presidente Municipal**

Por lo tanto señores, se declara improcedente en forma positiva el sentido del dictamen, por lo tanto se declara improcedente la solicitud presentada a este Ayuntamiento del C. SERGIO ALEJANDRO MOIRE TOLEDANO CEDILLO, para el predio número catastral 07-062-011, ubicado en Ave Manuel Gómez Morín esquina con la Priv. María de los Ángeles. IMPROCEDENTE.

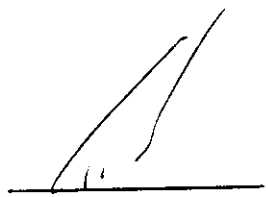
En uso de la palabra el C. Presidente Municipal, Ing. Gerardo Garza Sada, expresó:

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 15 de Noviembre de 2001, y siendo las horas 9:02 nueve horas con dos minutos me permito clausurar los trabajos. Muchas Gracias.

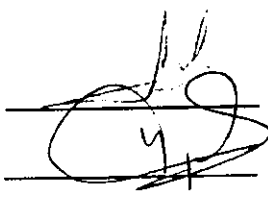
C. Presidente Municipal.

Ing. Gerardo Garza Sada.



Sindicos:

C.P. Salvador F. Albo Tamez.



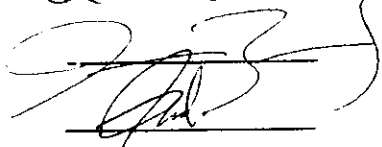
C. Francisco Javier Garza Garza.

Regidores:

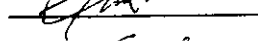
Lic. Rebeca Clouthier de Drexel.



Lic. Javier Martin Zambrano Elizondo.



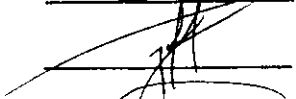
Prof. Ramón Tijerina Garza.



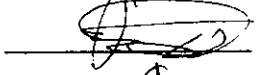
Lic. Maria Estela Benavides de Cadena.



C.P. Ignacio Martinez Mugerza.



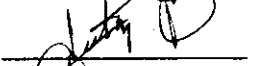
Ing. José Guadalupe Delgadillo Mejorado.



Lic. Marcelo Martinez Villarreal.



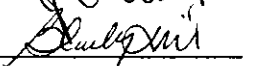
Sr. Crispin Verástegul Bustos.



Dr. Francisco Decrescenzo Tancredi.



Ing. Blanca Nelly Gutiérrez Martinez.



Lic. Dora Chávez Cárdenas.



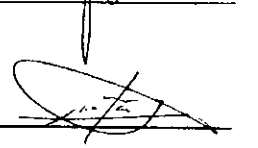
Secretario del R. Ayuntamiento:

Lic. Ricardo Martinez Elizondo.



Secretario de Finanzas y Tesorero Municipal

Ing. Miguel Montaño Arce.





San Pedro

2000  
2003

## REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN

Esta Comisión de Desarrollo Urbano del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, presenta a ustedes el dictamen referente a la solicitud presentada por el C. SERGIO ALEJANDRO MOIRE TOLEDANO CEDILLO, en su carácter de Representante Legal de Cabi Monterrey, S.A. de C.V., quien a su vez es apoderada de Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria, que obra dentro del expediente administrativo CUS 5466/2001, relativa a incluir al uso de suelo comercial y de servicios con que actualmente cuenta el predio ubicado en la Avenida Manuel Gómez Morin número 940, esquina con la Privada María de los Ángeles, de este municipio, mismo que se identifica con el expediente catastral número 07-062-011, los giros correspondientes a tiendas o almacenes departamentales y centros comerciales, salas de cine y centros de entretenimiento familiar con juegos de destreza electrónicos y hotel; y la modificación de los lineamientos de construcción referentes a las alturas de 12.00 metros a 24.00 metros en edificaciones destinadas a usos comerciales y de servicios y de 33.00 metros a 52.00 metros en edificaciones destinadas a oficinas y servicio de hospedaje, exentar las áreas de estacionamiento en la cuantificación del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) y que el número de cajones de estacionamiento se cuantifique en base a la norma aplicable a Centro Comercial (1 cajón por cada 25.00 metros cuadrados), contando solamente el área comercial efectiva, más los concernientes a oficinas y hotel.

En tal virtud, el R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, es competente para autorizar o negar, los cambios de usos del suelo y edificaciones, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 12 fracciones I y XVI, 36 fracción IV, 38, 52 y 87 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

El artículo 105 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece que en las zonas secundarias los usos del suelo predominante son: a) Habitacional, b) Comercial, c) Servicios, d) Industrial, e) Agropecuario y Forestal, f) Los que mezclen los anteriores serán mixtos, además, en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal, San Pedro Garza García, Nuevo León, 2000-2020, en el punto 4.3 establece que se entiende por usos del suelo los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas áreas o predios, y estos serán: habitacional, en todas sus densidades y modalidades, comercial y servicios, de preservación natural e industrial.



San Pedro

2000  
2003

Por lo tanto, la presente solicitud no se trata de un cambio de uso de suelo, sino de incluir al uso de suelo comercial y de servicios que ya tiene el predio, según la licencia de uso contenida en el oficio número JLODS/JSEDUE/139/2000 de fecha 24 de enero del año 2000, emitida por esta Secretaría de Desarrollo Urbano, los giros o funciones solicitados. Sin embargo, el inmueble que nos ocupa se localiza en un corredor clasificado como comercial y de servicios municipal, denominado "Gómez Morán Sur" en el cual los giros correspondientes a tiendas o almacenes departamentales y centros comerciales, salas de cine y centros de entretenimiento familiar con juegos de destreza electrónicos y hotel se consideran como prohibidos, según lo dispuesto en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal, San Pedro Garza García, N.L., 2000-2020.

Por otro lado, el artículo 8º de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, establece que "el derecho de propiedad, el de posesión, o cualquier otro derecho de la tenencia de predios, serán ejercidos de conformidad con las limitaciones y las modalidades previstas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en la presente Ley y en los planes, programas y reglamentos de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, que con fundamento en la misma se expidan y conforme a los correspondientes destinos, usos y reservas".

Siendo que el artículo 38 de la precitada ley, establece que en los planes de desarrollo urbano, asentamientos humanos o de ordenamiento territorial, deberán establecerse claramente los usos y destinos del suelo, y sus compatibilidades, las especificaciones de las densidades de población, construcción y ocupación que se requieren para un desarrollo urbano armónico, teniendo como propósito el incrementar la calidad de vida a los habitantes del Estado.

A su vez, el artículo 87 de la ley en cuestión, establece que los planes de desarrollo urbano municipal tendrán por objeto el ordenamiento, conservación, mejoramiento, crecimiento y regulación de los asentamientos humanos en el territorio del municipio.

En virtud de que el artículo 52 de la ley citada, señala que "las autoridades administrativas, estatales y municipales, se abstendrán de expedir permisos, licencias y autorizaciones que contravengan lo establecido en esta Ley, en los convenios de coordinación urbana, o en los referidos planes o programas", y que el Plan de Desarrollo Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2000-2020, establece los giros solicitados como prohibidos, es por lo que los integrantes de esta Comisión de Desarrollo Urbano consideramos que **NO ES PROCEDENTE** la solicitud en estudio.



San Pedro

2000  
2003

Por otro lado, respecto a las modificaciones de lineamientos de construcción solicitados, esta Comisión de Desarrollo Urbano estima que **NO SON PROCEDENTES**, ya que si la inclusión de giros solicitados no es procedente, en consecuencia no son necesarios para el promovedor los cambios de lineamientos de construcción solicitados a este R. Ayuntamiento

Por lo anteriormente expuesto y fundado, esta H. Comisión de Desarrollo Urbano somete a la consideración de este H. Organismo Colegiado el siguiente

**ACUERDO :**

**PRIMERO:** Se considera **IMPROCEDENTE** incluir los giros solicitados al inmueble ubicado en la Avenida Manuel Gómez Morin número 940, el cual se identifica con el número de expediente catastral número 06-062-011, por las razones expuestas en el cuerpo del dictamen, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 12 fracciones I y XVI, 36 fracción IV, 38, 52 y 87 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

**SEGUNDO:** Remitirse a la Secretaría de Desarrollo Urbano el presente acuerdo, para que lo haga del conocimiento del solicitante

*Handwritten initials*

**"SUFRAGIO EFECTIVO NO-REELECCIÓN".**

San Pedro Garza García, Nuevo León, a 12 de noviembre del año 2001.

**COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO DEL R. AYUNTAMIENTO**

LIC. FRANCISCO JAVIER GARZA G.

LIC. REBECA CLOUTHIER DE DREXEL

C.P. SALVADOR ALBO TAMEZ

LIC. DORA CHÁVEZ CÁRDENAS

DR. FRANCISCO DE CRESCENZO TANCREDI

**INDICE ACTA NO. 35  
SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL  
REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE FECHA  
15 DE NOVIEMBRE DE 2001**

**1.- Solicitud de celebrar Sesión Extraordinaria, en este momento en lugar de las 6:00 p.m. de la tarde. APROBADO POR UNANIMIDAD SE ACUERDA CELEBRAR LA SESION EN ESTE MOMENTO.....1**

**2.- Orden del día programado para esta Segunda Sesión Extraordinaria de Ayuntamiento a celebrarse el día de hoy 15 de noviembre de 2001.- APROBADO POR UNANIMIDAD.....2**

**3.- COMISION DE DESARROLLO URBANO**

**Expediente administrativo CUS 5466/2001, expediente catastral número 07-062-011, presentado por el Síndico Segundo Francisco J. Garza Garza, Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano, si están de acuerdo con ello favor de manifestarlo en la forma acostumbrada. APROBADO POR UNANIMIDAD EL DICTAMEN.....9**