

DIARIO DE DEBATES NO. 2  
SEGUNDA SESION DEL MES DE ENERO DEL  
REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE FECHA  
25 DE ENERO DEL 2006

En la Ciudad de San Pedro Garza García, Nuevo León, siendo las 8:00 horas del día 25 de Enero de 2006 reunidos en el Recinto Oficial del R. Ayuntamiento. C. Ing. Alejandro Alberto Carlos Páez y Aragón, Presidente Municipal, expresa: Muy buenos días. Señores Regidores y Síndicos, conforme a la convocatoria que recibieron en tiempo y forma para esta Segunda Sesión Ordinaria del mes de Enero de 2006 del R. Ayuntamiento 2003-2006, a celebrarse en esta Sala de Sesiones de Cabildo el día de hoy 25 de Enero de 2006 a las 8:00 horas, cedo el uso de la palabra a la C. Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, Secretario del R. Ayuntamiento para que tome lista de asistencia.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:

**Síndicos:**

Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva	Presente
Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz	Ausente

**Regidores:**

C. P. Roberto Treviño de la Garza	Presente
Profra. y Lic. Martha María De Guadalupe González Leal	Presente
C. Sergio Yorshue Rivera Zavala	Presente
C. Gerardo Ismael Canales Martínez	Presente
Lic. Jorge Enrique Fernández Salazar	Presente
Lic. Roberto Berlanga Salas	Ausente
Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos	Presente
C. Diana María Jaime Zamudio	Ausente
Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano	Presente
Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores	Ausente con aviso
C. Marcela de Jesús Livas Garza	Ausente con aviso
C. Lilia Leticia Peña Llanos	Presente

Existe Quórum Legal Señor Presidente.

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

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

**SE DA POR PRESENTE AL REGIDOR LIC. ROBERTO BERLANGA SALAS.**

**ORDEN DEL DÍA**

1. Lista de asistencia y verificación de quórum.
2. Lectura y aprobación del Orden del día.



3. Presentación y aprobación en su caso del Acta de la Primera Sesión Ordinaria de fecha 11 de Enero del 2005, así como la dispensa de la lectura de la misma.

4. Cumplimiento de acuerdos.

5. Informe de Comisiones.

**COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL.**

*I.- 35/2005.-Subasta Pública.*

*II.-89/05.- Solicitud de venta de área municipal.*

*III.- Bases Generales de Subsidios a los contribuyentes del Impuesto Predial e Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles.*

*IV.- Controversia Constitucional por las Reformas a la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León que entraron en vigor el 1° de enero del 2006.*

**COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA.**

*I.- CUS 12853/2005.- Modificación de lineamientos.*

*II.- CUS 12886/2005.- Modificación de lineamientos.*

*III.- CUS 12949/2005.- Modificación de lineamientos.*

*IV.- CUS 12981/2005.- Modificación de lineamientos.*

*V.- CUS 13019/2005.- Modificación de lineamientos.*

*VI.- CUS 13020/2005.- Modificación de lineamientos.*

*VII.- CUS 13013/2005.- Modificación de lineamientos.*

*VIII.- CUS 13017/2005.- Modificación de lineamientos.*

*IX.- CUS 13112/2005.- Modificación de lineamientos.*

*X.- CUS 13031/2005.- Modificación de lineamientos.*

*XI.- CUS 13205/2006.- Modificación de lineamientos.*

6. Asuntos Generales

7. Clausura.

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

Conforme a lo dispuesto en el artículo 36 fracción VIII del Reglamento para el Gobierno Interior del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, N. L.

Solicito a los integrantes de este R. Ayuntamiento manifiesten quiénes desean inscribirse en asuntos generales: *Comentarios fuera del micrófono.*

**ACUERDO**

Está a consideración del R. Ayuntamiento, el Orden del día programado para esta Segunda Sesión Ordinaria del mes de Enero de 2006 del R. Ayuntamiento.

Si están de acuerdo con ello favor de manifestarlo en la forma acostumbrada.

**Síndicos:**

Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva

A favor

Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz

Ausente

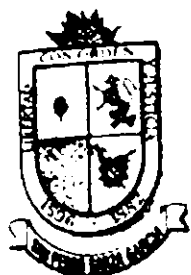
**Regidores:**

C. P. Roberto Treviño de la Garza

A favor

Profra. y Lic. Martha María De Guadalupe González Leal A favor

187



C. Sergio Yorshue Rivera Zavala	A favor
C. Gerardo Ismael Canales Martínez	A favor
Lic. Jorge Enrique Fernández Salazar	A favor
Lic. Roberto Berlanga Salas	A favor
Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos	A favor
C. Diana María Jaime Zamudio	Ausente
Lic. Salvador Mariano Benitez Lozano	A favor
Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores	Ausente con aviso
C. Marcela de Jesús Livas Garza	Ausente con aviso
C. Lilia Leticia Peña Llanos	A favor
<b>APROBADO POR UNANIMIDAD</b>	

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

**EL PUNTO TRES DEL ORDEN DEL DIA.** Presentación y aprobación en su caso del Acta de la Primera Sesión Ordinaria de fecha 11 de Enero del 2006, así como la dispensa de la lectura de la misma.

#### **ACUERDO**

Primeramente someto a la consideración del R. Ayuntamiento la solicitud de dispensar lectura del Acta de la Primera Sesión Ordinaria de fecha 11 de Enero del 2006.

Si están de acuerdo con ello favor de manifestarlo en la forma acostumbrada.

#### **Síndicos:**

Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva	A favor
Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz	Ausente

#### **Regidores:**

C. P. Roberto Treviño de la Garza	A favor
Profra. y Lic. Martha María De Guadalupe González Leal	A favor
C. Sergio Yorshue Rivera Zavala	A favor
C. Gerardo Ismael Canales Martínez	A favor
Lic. Jorge Enrique Fernández Salazar	A favor
Lic. Roberto Berlanga Salas	A favor
Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos	A favor
C. Diana María Jaime Zamudio	Ausente
Lic. Salvador Mariano Benitez Lozano	A favor
Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores	Ausente con aviso
C. Marcela de Jesús Livas Garza	Ausente con aviso
C. Lilia Leticia Peña Llanos	A favor
<b>APROBADO POR UNANIMIDAD</b>	

#### **ACUERDO**

Está a su consideración del R. Ayuntamiento el Acta de la Primera Sesión Ordinaria de fecha 11 de Enero del 2006.

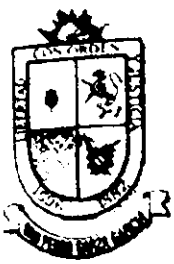
Si están de acuerdo con ello favor de manifestarlo en la forma acostumbrada.

#### **Síndicos:**

Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva	A favor
Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz	Ausente

#### **Regidores:**

C. P. Roberto Treviño de la Garza	A favor
Profra. y Lic. Martha María De Guadalupe González Leal	A favor



C. Sergio Yorshue Rivera Zavala	A favor
C. Gerardo Ismael Canales Martínez	A favor
Lic. Jorge Enrique Fernández Salazar	A favor
Lic. Roberto Berlanga Salas	A favor
Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos	A favor
C. Diana María Jaime Zamudio	Ausente
Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano	Abstención
Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores	Ausente con aviso
C. Marcela de Jesús Livas Garza	Ausente con aviso
C. Lilia Leticia Peña Llanos	A favor
<b>APROBADO POR MAYORÍA CON LA ABSTENCIÓN DEL C. REGIDOR LIC. SALVADOR MARIANO BENÍTEZ LOZANO</b>	

**Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano**  
Me abstengo ya que estuve ausente en la sesión.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Continuando con el orden del día, pasamos a la transmisión del video sobre la narrativa de las acciones que se han llevado a cabo en estas últimas dos semanas.

#### **TRANSMISION DE VIDEO**

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:  
*SE DA POR PRESENTE A LA C. REGIDORA DIANA MARÍA JAIME ZAMUDIO.*

Continuando con el orden del día, pasamos a EL PUNTO CUATRO de la orden del día; QUE ES EL CUMPLIMIENTO DE ACUERDOS.

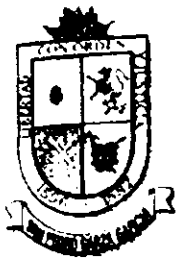
**SE NOTIFICÓ A LAS SECRETARÍAS, DE PROMOCIÓN HUMANA, DE ADMINISTRACIÓN, A LA DIRECCIÓN DE PATRIMONIO MUNICIPAL, A LA DIRECCIÓN DE INGRESOS Y A LA DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO E INSPECCIÓN, LO SIGUIENTE:**

#### **PRIMERA SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 11 DE ENERO DEL 2006.**

1.- Expediente 113/03, relativo a la subasta pública sobre un área municipal de 803.655 metros cuadrados identificado con expediente catastral No. 31-03-063-001.

2.- Expediente No. 115/00, de la C. ANA MARÍA CAPACETA GONZÁLEZ. en su carácter de Coordinador Administrativo en Nuevo León de Servicio Postal Mexicano, respecto a la renovación en concesión del uso de un área municipal con una superficie de 364.60 metros cuadrados.

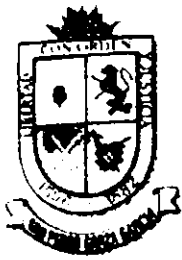
3.- Expediente No. 63/05, del C. HORACIO GONZÁLEZ ELIZONDO, sobre concesión de un derecho de paso con superficie de 71.79 metros cuadrados.



- 4.- Expediente No. 69/00, de la C. ELVIA M. SILVEYRA HERNANDEZ, Presidenta de Prodefensa Animal, A.C., sobre una renovación en concesión del uso de un área municipal (local) con una superficie de 75.67 metros cuadrados, con expediente catastral 13-026-022.
- 5.- Expediente No. 97/05, del C. EDUARDO ANCIRA LARTIGUE, sobre una concesión de un área municipal, consistente en un derecho de paso pluvial con superficie de 93.74 metros cuadrados.
- 6.- Expediente SP-031/05, del C. MAURICIO LÓPEZ TAPIA, Representante legal de la persona moral GRUPO CALABRESE, S.A. DE C.V., solicitud de Licencia para la venta de bebidas alcohólicas en envase o botella abierta o al copeo con alimentos.
- 7.- Expediente SP-033/05, del C. BERNARDO VILLARREAL BARONA, relativo a la solicitud para obtener Licencia para la venta de bebidas alcohólicas en envase o botella abierta o al copeo acompañada de alimentos.
- 8.- Expediente SP-034/05, de la C. MARÍA INÉS RODRÍGUEZ MEZA, Representante legal de la persona moral EL PALACIO DE HIERRO, S.A. DE C.V., solicitud para obtener Licencia para la venta de bebidas alcohólicas.
- 9.- Expediente SP-035/05, del C. MARÍA INÉS RODRÍGUEZ MEZA, Representante legal de la persona moral EL PALACIO DE HIERRO, S.A. DE C.V., solicitud para obtener Licencia para la venta de bebidas alcohólicas.
- 10.- REVOCACIÓN de la Cuenta 1063, del C. ROBERTO LUIS FARIAS VOLPE.
- 11.- REVOCACIÓN de Cuenta No. 17010 de la persona moral SERVICIOS CREATIVOS DE MONTERREY, S.A. DE C.V.
- 12.- REVOCACIÓN de la Cuenta 2002, del CARLOS ARIAS MORENO.
- 13.- REVOCACIÓN de la Cuenta 4118, del C. MARIO LETAYF SARACHO.
- 14.- REVOCACIÓN de la Cuenta 4197, de la persona moral GARABATOS SAN AGUSTIN, S.A. DE C.V.
- 15.- REVOCACIÓN de la Cuenta 4207, de la persona moral VERDURAS Y MARISCOS DE MONTERREY, S.A. DE C.V. Y
- 16.- REVOCACIÓN de la Cuenta 4244, de la persona moral SPORTS BAR CELONA, S.A. DE C.V.

Continuando con el uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Continuando con el PUNTO CINCO DEL ORDEN DEL DÍA; que es INFORME DE COMISIONES, se encuentran inscritas la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal y la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología.

Primeramente corresponde el turno a la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, para lo cual cedo el uso de la palabra a su Presidente, el C. Síndico Primero, Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva.



**Síndico Primero, Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva**

Dictamen del expediente 35/2005, a la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal le fue turnado, para su estudio y dictamen el expediente No. 35/2005, consistente al procedimiento de remate que se realizó por motivo de la subasta pública No. DPM 04/2005, llevándose efecto en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 15 de Diciembre de 2005, en donde se remataron lote de chatarra mobiliario y equipo, 1 remolque, 8 unidades móviles de diferentes marcas y modelos considerados como chatarra que dejaron de ser útiles para el Municipio.

Entrando al análisis del expediente en cuestión esta Comisión se observa los procedimientos que se tomó para la realización de la subasta pública, así como los lineamientos de la misma, que a su vez cubrió el participante a la subasta y cumple con lo ordenado por nuestra normatividad.

La subasta que se realizó y se menciona en el preámbulo de este dictamen, quedó de la siguiente manera:

Subasta DPM 04/2005, postura legal \$113,557.00; adjudicado en \$113,600.00, único postor Sr. Sabino Javier Ayala Tamez.

Así que, es factible que se apruebe por esta Comisión el procedimiento que se llevó a cabo en la subasta pública, lo anterior para dar certeza jurídica a todo acto que realice la Autoridad.

Por las anteriores consideraciones de hecho y de derecho, los integrantes de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, sometemos al criterio de este R. Ayuntamiento para su aprobación de conformidad por lo dispuesto en los artículos 29 fracción II, 30 fracción II, 42, 43, 44, 45, 124 y 153 fracción III de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León, así también los numerales 22 fracción VIII, 23 fracciones VI, VII, IX y XI, 24 fracción IV, 36 fracción VII, 41, 42, 58, 60, 61 fracción II, 63, 64, 65, y 66 del Reglamento para el Gobierno Interior del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, el siguiente proyecto de acuerdo:

ÚNICO: Se apruebe la subasta pública realizada el 15 de Diciembre de 2005 y se ordene se emitan los documentos que acrediten la propiedad a favor del postor ganador, C. Sabino Javier Ayala Tamez, una vez cumplidos los requisitos estipulados en las bases generales.

San Pedro Garza García, Nuevo León a 16 de Enero del 2006, la Comisión de Hacienda lo aprueba y lo pone a consideración del pleno

**DICTAMEN**

**DICTAMEN DEL EXPEDIENTE 35/2005**

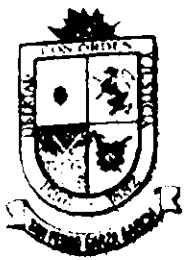
**R. AYUNTAMIENTO.**

A la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal le fue turnado, para su estudio y dictamen el expediente No. 35/2005, consistente al procedimiento de remate que se realizó por motivo de la subasta pública No. DPM 04/2005, llevándose efecto en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 15 de Diciembre de 2005, en donde se remataron lote de chatarra mobiliario y equipo, 1 remolque, 8 unidades móviles de diferentes marcas y modelos considerados como chatarra que dejaron de ser útiles para el Municipio.

**ANTECEDENTES:**

En fecha 23 de Noviembre de 2005 este R. Ayuntamiento aprobó la enajenación de bienes propiedad Municipal mediante subasta pública, consistente en lote de chatarra mobiliario y equipo, 1 remolque, 8 unidades

186



móviles de diferentes marcas y modelos considerados como chatarra que dejaron de ser útiles para el Municipio.

Que en fecha 15 de Diciembre de 2005 y cumplidos todos los requisitos de Ley, se llevó a cabo la subasta pública de los bienes correspondientes, a la subasta número DPM 04/2005, la cual fue presidida por el Síndico Primero, C. Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva, C. Lic. Ana Cristina Morcos Elizondo por la Contraloría Municipal, C. Ing. Mario Alberto García Villarreal, Director de Patrimonio Municipal, así como el único postor C. Sabino Javier Ayala Tamez quien ocurrió a ese acto a efecto de participar en la subasta convocada para ese día.

#### CONSIDERANDO:

Los integrantes de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal hemos analizado y estudiado el expediente No. 035/2005 que se derivó por la realización de la subasta pública No. DPM 04/2005, que se realizó el día 15 de Diciembre de 2005 en el edificio de Sesiones del R. Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León.

Entrando al análisis del expediente en cuestión esta Comisión se observa los procedimientos que se tomó para la realización de la subasta pública, así como los lineamientos de la misma, que a su vez cubrió el participante a la subasta y cumple con lo ordenado por nuestra normatividad.

La subasta que se realizó y se menciona en el preámbulo de este dictamen, quedó de la siguiente manera:

Subasta	Postura Legal	Adjudicado en	Postor único
DPM 04/2005	\$113,557.00	\$113,600.00	Sr. Sabino Javier Ayala Tamez

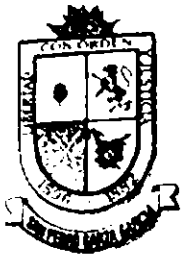
Así que, es factible que se apruebe por esta Comisión el procedimiento que se llevó a cabo en la subasta pública, lo anterior para dar certeza jurídica a todo acto que realice la Autoridad.

Por las anteriores consideraciones de hecho y de derecho, los integrantes de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, sometemos al criterio de este R. Ayuntamiento para su aprobación de conformidad por lo dispuesto en los artículos 29 fracción II, 30 fracción II, 42, 43, 44, 45, 124 y 153 fracción III de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León, así también los numerales 22 fracción VIII, 23 fracciones VI, VII, IX y XI, 24 fracción IV, 36 fracción VII, 41, 42, 58, 60, 61 fracción II, 63, 64, 65, y 66 del Reglamento para el Gobierno Interior del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, el siguiente proyecto de:

#### ACUERDO:

**ÚNICO:** Se apruebe la subasta pública realizada el 15 de Diciembre de 2005 y se ordene se emitan los documentos que acrediten la propiedad a favor del postor ganador, C. Sabino Javier Ayala Tamez, una vez cumplidos los requisitos estipulados en las bases generales.

San Pedro Garza García, Nuevo León, a 16 de Enero de 2005. La Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal. Lic. Julio G. de la Garza de Silva, Presidente; Lic. Salvador M. Benítez Lozano, Secretario; C. Gerardo I. Canales Martínez, Vocal; Lic. Jorge Enrique Fernández Salazar, Vocal; Ing. Ma. Teresa Morales Ramos, Vocal; C.P. Roberto Treviño de la Garza, Vocal.



En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:  
Hay algún comentario respecto a este asunto... la Regidora Diana Jaime.

**Regidora, C. Diana María Jaime Zamudio**

Yo quiero pedir si por favor me pueden dar una explicación, sobre qué tipo de invitación se hizo ya que sólo participó una persona.

**Sindico Primero, Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva**

La primera subasta se declaró desierta, en la segunda nada más hubo un postor... salió en el periódico... si se publica en el periódico.

**Regidora, C. Diana María Jaime Zamudio**

Gracias.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:

#### ACUERDO

Someto a la consideración del R. Ayuntamiento el dictamen presentado por el Sindico Primero, Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva, Presidente de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, relativo al Expediente 35/05, en los términos expuestos.

Si están de acuerdo con ello favor de manifestarlo en la forma acostumbrada.

#### Síndicos:

Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva

A favor

Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz

Ausente

#### Regidores:

C. P. Roberto Treviño de la Garza

A favor

Profra. y Lic. Martha María De Guadalupe González Leal

A favor

C. Sergio Yorshue Rivera Zavala

A favor

C. Gerardo Ismael Canales Martínez

A favor

Lic. Jorge Enrique Fernández Salazar

A favor

Lic. Roberto Berlanga Salas

A favor

Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos

A favor

C. Diana María Jaime Zamudio

A favor

Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano

A favor

Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores

Ausente con aviso

C. Marcela de Jesús Livas Garza

Ausente con aviso

C. Lilia Leticia Peña Llanos

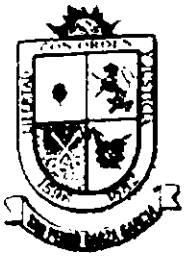
A favor

**APROBADO POR UNANIMIDAD.**

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

Adelante Sindico.





**Síndico Primero, Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva**

Dictamen del expediente 89/05, a la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal le fue turnado, para su estudio y dictamen el expediente No. 89/05 integrado con motivo de la solicitud formulada por los C.C. GUSTAVO TORRES BARRERA Y GRACIELA CANTÚ GONZÁLEZ, con relación en comprar un área municipal con una superficie de 99.01 metros cuadrados, superficie que forma parte de un área municipal de mayor extensión la cual se ubica en colindancia con propiedad del solicitante siendo ésta la ubicada en el lote 013 de la manzana 76 de la calle Lourdes No. 103 del Fraccionamiento Valle de San Ángel Sector Jardines en este Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

El área municipal a la que se hace mención en el párrafo anterior le pertenece al Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León desde la autorización del Fraccionamiento Valle de San Ángel Sector Jardines, mismo que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Número 55, Volumen 30 II, Libro I, Sección I Fraccionamientos, Unidad Garza García, Nuevo León, en fecha 7 de Enero de 1975.

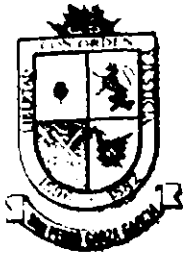
Observando los antecedentes existentes y con los que cuenta esta Comisión y en relación a las opiniones que emitieron la Secretaría de Servicios Públicos y la Secretarías de Desarrollo Urbano y Ecología, recibida la primera de ellas en fecha 19 de Diciembre de 2005 bajo el número de oficio SSP/CIV-266/05, indicando lo siguiente *"Se realizó una inspección física de la cañada y en antecedentes y trabajos realizados en imprevistos en temporada de lluvias, se hace mención que la cañada en su estado natural, tiene una carga pluvial fuerte y así mismo arrastre de sólidos metros arriba por estar en su estado natural (la cañada), sería complicado en un futuro para dar mantenimiento o bien en una emergencia en el lado sur de dicha propiedad, provocaría inundación ya que se podría formar una represa, por lo que se considera NO FACTIBLE"*, en fecha 5 de Enero de 2006 se recibió la segunda de ellas bajo el número de oficio JIBV/SEDUE/308/2005, indicando lo siguiente *"Le informo en virtud de que el Área Municipal a la que se hace referencia, colindancia a dicho predio, es un derecho de paso peatonal y sirve para dar mantenimiento a una cañada que cruza al poniente y está previsto para paso peatonal y vehicular en caso de contingencia para los predios que se ubican al poniente de dicha área municipal, por lo cual se considera NO factible dicha solicitud"*.

Por lo expuesto en el cuerpo del presente Dictamen esta Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal sugiere el NO vender un área municipal con superficie de 99.01 metros cuadrados por ser una cañada natural ya que al venderla se podría dar un cambio al curso natural de ésta.

Por las anteriores consideraciones de hecho y de derecho, los integrantes de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, sometemos al criterio de este R. Ayuntamiento la solicitud que presentaron los C. C. GUSTAVO TORRES BARRERA Y GRACIELA CANTÚ GONZÁLEZ, siendo aplicable lo dispuesto por los artículos 29 fracción II, 30 fracción II, 42, 43, 44, 45 y 124 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León, así también los numerales 22 fracción VIII, 23 fracciones VI, VII, IX y XI, 24 fracción IV, 36 fracción VII, 41, 42, 58, 60, 61 fracción II, 63, 64, 65, y 66 del Reglamento para el Gobierno Interior del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, el siguiente proyecto de acuerdo:

**PRIMERO:** Se Niega vender un área municipal la cual se describe en el punto de los considerandos del presente Dictamen.

**SEGUNDO:** Se le Notifique el presente Acuerdo a los C. C. GUSTAVO TORRES BARRERA Y GRACIELA CANTÚ GONZÁLEZ, por conducto de la Dirección de Patrimonio Municipal asignando a los C.C. Arturo Dávila Guerra



y José Concepción Navarro Alvarado personal adscrito a dicha Dirección para su realización.

San Pedro Garza García, Nuevo León, a 9 de Enero de 2006. La Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal aprueba la negativa y lo pone a consideración del pleno.

**DICTAMEN**

**DICTAMEN DEL EXPEDIENTE 89/05**

**R. AYUNTAMIENTO.**

A la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal le fue turnado, para su estudio y dictamen el expediente No. 89/05 integrado con motivo de la solicitud formulada por los C.C. GUSTAVO TORRES BARRERA Y GRACIELA CANTÚ GONZÁLEZ, con relación en comprar un área municipal con una superficie de 99.01 metros cuadrados, superficie que forma parte de un área municipal de mayor extensión la cual se ubica en colindancia con propiedad del solicitante siendo ésta la ubicada en el lote 013 de la manzana 76 de la calle Lourdes No. 103 del Fraccionamiento Valle de San Ángel Sector Jardines en este Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

El área municipal a la que se hace mención en el párrafo anterior le pertenece al Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León desde la autorización del Fraccionamiento Valle de San Ángel Sector Jardines, mismo que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Número 55, Volumen 30 II, Libro I, Sección I Fraccionamientos, Unidad Garza García, Nuevo León, en fecha 7 de Enero de 1975.

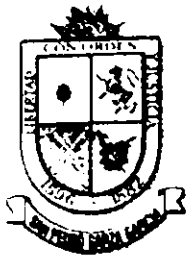
**ANTECEDENTES:**

En fecha 12 de Octubre de 2005 se recibió en este Municipio un escrito emitido por los C.C. GUSTAVO TORRES BARRERA Y GRACIELA CANTÚ GONZÁLEZ, en el que se manifestaron a favor de comprar un área municipal con superficie de 99.01 metros cuadrados la cual es colindante a su propiedad, indicando que dicha adquisición sería con motivo de ampliar su sector de jardín en su lado norte.

**CONSIDERANDOS:**

Que los integrantes de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal hemos analizado y estudiado la solicitud de los C. C. GUSTAVO TORRES BARRERA Y GRACIELA CANTÚ GONZÁLEZ, en relación en que se les venda un área municipal con superficie de 99.01 metros cuadrados, área municipal que forma parte de un área de mayor extensión, la cual fue destinada a este Municipio desde la autorización del Fraccionamiento Valle de San Ángel Sector Jardines, mismo que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Número 55, Volumen 30 II, Libro I, Sección I Fraccionamientos, Unidad Garza García, Nuevo León, en fecha 7 de Enero de 1975. Hemos confirmado que dicha área municipal es propiedad del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, según consta en los documentos que compone el Expediente integrado para éste efecto.

Observando los antecedentes existentes y con los que cuenta esta Comisión y en relación a las opiniones que emitieron la Secretaría de Servicios Públicos y la Secretarías de Desarrollo Urbano y Ecología, recibida la



primera de ellas en fecha 19 de Diciembre de 2005 bajo el número de oficio SSP/CIV-266/05, indicando lo siguiente *"Se realizó una inspección física de la cañada y en antecedentes y trabajos realizados en imprevistos en temporada de lluvias, se hace mención que la cañada en su estado natural, tiene una carga pluvial fuerte y así mismo arrastre de sólidos metros arriba por estar en su estado natural (la cañada), sería complicado en un futuro para dar mantenimiento o bien en una emergencia en el lado sur de dicha propiedad, provocaría inundación ya que se podría formar una represa, por lo que se considera NO FACTIBLE"*, en fecha 5 de Enero de 2006 se recibió la segunda de ellas bajo el número de oficio JIBV/SEDUE/308/2005, indicando lo siguiente *"Le informo en virtud de que el Área Municipal a la que se hace referencia, colindancia a dicho predio, es un derecho de paso peatonal y sirve para dar mantenimiento a una cañada que cruza al poniente y está previsto para paso peatonal y vehicular en caso de contingencia para los predios que se ubican al poniente de dicha área municipal, por lo cual se considera NO factible dicha solicitud"*.

Por lo expuesto en el cuerpo del presente Dictamen esta Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal sugiere el NO vender un área municipal con superficie de 99.01 metros cuadrados por ser una cañada natural ya que al venderla se podría dar un cambio al curso natural de ésta.

Por las anteriores consideraciones de hecho y de derecho, los integrantes de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, sometemos al criterio de este R. Ayuntamiento la solicitud que presentaron los C. C. GUSTAVO TORRES BARRERA Y GRACIELA CANTÚ GONZÁLEZ, siendo aplicable lo dispuesto por los artículos 29 fracción II, 30 fracción II, 42, 43, 44, 45 y 124 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León, así también los numerales 22 fracción VIII, 23 fracciones VI, VII, IX y XI, 24 fracción IV, 36 fracción VII, 41, 42, 58, 60, 61 fracción II, 63, 64, 65, y 66 del Reglamento para el Gobierno Interior del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, el siguiente proyecto de:

#### **ACUERDO:**

**PRIMERO:** Se Niega vender un área municipal la cual se describe en el punto de los considerandos del presente Dictamen.

**SEGUNDO:** Se le Notifique el presente Acuerdo a los C. C. GUSTAVO TORRES BARRERA Y GRACIELA CANTÚ GONZÁLEZ, por conducto de la Dirección de Patrimonio Municipal asignando a los C.C. Arturo Dávila Guerra y José Concepción Navarro Alvarado personal adscrito a dicha Dirección para su realización.

San Pedro Garza García, Nuevo León, a 9 de Enero de 2006. La Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal. Lic. Julio G. de la Garza de Silva, Presidente; Lic. Salvador M. Benítez Lozano, Secretario; C. Gerardo I. Canales Martínez, Vocal; Lic. Jorge Enrique Fernández Salazar, Vocal; Ing. Ma. Teresa Morales Ramos, Vocal; C.P. Roberto Treviño de la Garza, Vocal.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Antes de pasar a los comentarios sobre este expediente *SE DA POR PRESENTE AL SÍNDICO SEGUNDO LIC. GABRIEL ZUBIETA Y LANDA ORTIZ*, adelante Regidor.



**Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano**

Yo tengo algunas dudas, el área que está en medio de los dos derechos de paso... *Comentarios fuera del micrófono...* es área municipal o es...

**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:**

Es área verde me están informando...

**Síndico Primero, Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva**

Vamos a darle autorización a Mario..

**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:**

Como no.

#### ACUERDO

Están ustedes de acuerdo en ceder el uso de la palabra al C. Ing. Mario García Villarreal, Director de Patrimonio. Si están de acuerdo con ello favor de manifestarlo en la forma acostumbrada. APROBADO POR UNANIMIDAD.

**En uso de la palabra el C. Ing. Mario García Villarreal, Director de Patrimonio, Expresó:** Gracias, buenos días, bueno, es una cañada natural de la colonia San Ángel, viene desde más arriba y lo que hay entre los dos derechos de paso, pues precisamente es el arroyo verdad, que continua...

**Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano**

No, el área de terreno que está en medio de los dos derechos de paso, es área municipal o es propiedad privada.

**En uso de la palabra el C. Ing. Mario García Villarreal, Director de Patrimonio, Expresó:**

Usted se refiere a esta.

**Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano**

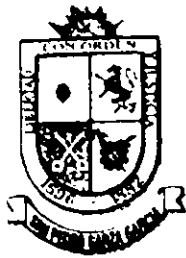
Sí, exactamente.

**En uso de la palabra el C. Ing. Mario García Villarreal, Director de Patrimonio, Expresó:**

Esta es la cañada, viene del Sur, de la sierra bajando y llega por acá.

**Regidor, Lic. Salvador Mariano Benitez Lozano**

Vuelvo a decir, de quién es.



**En uso de la palabra el C. Ing. Mario García Villarreal, Director de Patrimonio, Expresó:**  
Del Municipio.

**Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano**  
Es área municipal.

**En uso de la palabra el C. Ing. Mario García Villarreal, Director de Patrimonio, Expresó:**  
Así es.

**Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano**  
Entonces, si estamos hablando de que necesitamos pasar para mantenimiento hay otra entrada por este lado para mantenimiento.

**En uso de la palabra el C. Ing. Mario García Villarreal, Director de Patrimonio, Expresó:** Aquí en el final de la privada Plaza San Marcos también se puede acceder al área municipal aunque aquí está más accidentado, la gente que se encarga del mantenimiento de las cañadas es la que emite su dictamen que prefiere continuar con esto.

**Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano**  
Ahora, dice ahí que se puede requerir para acceder a otros predios, mi pregunta es qué predios, acá termina el área... acá termina, el derecho de paso no tiene continuidad, se termina en la propiedad siguiente.

**En uso de la palabra el C. Ing. Mario García Villarreal, Director de Patrimonio, Expresó:**  
Usted se refiere a un punto en especial de la opinión de Servicios Públicos.

**Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano**  
Me refiero a que no veo el uso de ese derecho de paso, no lo veo.

**En uso de la palabra el C. Ing. Mario García Villarreal, Director de Patrimonio, Expresó:** Bueno, recuerden que varios fraccionamientos de... si mal no recuerdo de 1980 a 1990 la Ley de Desarrollo Urbano obligaba a que las áreas verdes tuvieran un separador contra las áreas privadas, eso pudo haber generado estos derechos de paso más que una necesidad técnica o de paso.

**Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano**  
Estoy de acuerdo, pero siento que nos quedamos en ciertos paradigmas y ya no nos movemos, es decir, en este caso si por ahí es un escurrimiento de agua, como sucede en muchos terrenos... nosotros la familia nuestra tiene unos terrenos en San Agustín que es propiedad privada pero es cañada, o sea... y obviamente en la cañada no te pueden dar permiso de construcción, pero no importa que sea propiedad privada o sea pública, es decir,



simplemente no te pueden dar permiso de construcción y este tipo de terrenos que tiene el Municipio, son terrenos que tenemos que estarle dando mantenimiento nosotros, no tiene ningún uso, hemos dicho en muchas ocasiones que este tipo de inmuebles hay que analizar si se puede disponer de ellos y utilizarlos en el fondo para adquisición de terrenos más útiles en zonas que carecen de infraestructura incluyendo lo que estamos hablando de aquí de San Pedro, que no tenemos suficientes parques aquí en la zona antigua, entonces desde mi punto de vista, siento que no hay un análisis de fondo en este asunto, porque la realidad es de que ese derecho de paso... si vas a entrar al terreno de a lado, puedes entrar 10 metros más arriba... si es propiedad municipal puedes entrar por donde sea, tan sencillo como eso, puedes entrar por donde sea, entonces creo que no hay un análisis un poquito más de fondo, ese es mi punto de vista.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Algún otro comentario, la Regidora María Teresa Morales.

**Regidora, Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos**

Bueno, yo soy miembro también de la Comisión de Hacienda y lo que yo puedo decir respecto a esta caso es de que, si analizamos todos los aspectos y como en otras ocasiones hemos vistos cosas semejantes a estas en donde coincide que hay una cañada, no hemos dado para nada una autorización de venta, íbamos a seguir el mismo lineamiento que hemos seguido igual que en los demás casos y a parte que quiero aclara que no fue una decisión tomada al vapor, si no que fue una decisión tomada por las mismas personas técnicas de esta Secretaría que emiten una resolución al respecto de la factibilidad de vender o no esa área.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:  
Muy bien, si no hay algún otro comentario.

#### ACUERDO

Someto a la consideración del R. Ayuntamiento el dictamen presentado por el Síndico Primero, Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva, Presidente de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, relativo al expediente 89/05, en los términos expuestos.

Si están de acuerdo con ello favor de manifestarlo en la forma acostumbrada.

**Síndicos:**

Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva A favor

Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz A favor

**Regidores:**

C. P. Roberto Treviño de la Garza A favor

Profra. y Lic. Martha María De Guadalupe González Leal A favor

C. Sergio Yorshue Rivera Zavala A favor

C. Gerardo Ismael Canales Martínez A favor

Lic. Jorge Enrique Fernández Salazar A favor

Lic. Roberto Berlanga Salas A favor

Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos A favor

C. Diana María Jaime Zamudio A favor



Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano  
Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores  
C. Marcela de Jesús Livas Garza  
C. Lilia Leticia Peña Llanos

En contra  
Ausente con aviso  
Ausente con aviso  
A favor

**APROBADO POR MAYORÍA CON EL VOTO EN CONTRA DEL C. REGIDOR LIC. SALVADOR MARIANO BENÍTEZ LOZANO.**

Continuando con el uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Adelante Sindico.

**Síndico Primero, Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva**

El siguiente es el dictamen de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal para autorizar el que represente controversia constitucional por las reformas a la Ley de Hacienda para los municipios del Estado de Nuevo León que entraron en vigor el 1 de enero del 2006...

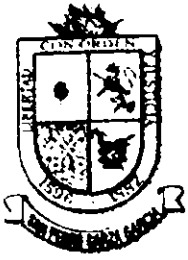
Continuando en uso de la palabra el C. Síndico Primero, Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva, expresó: Perdón... *Comentarios fuera del micrófono...* voy a leer primero el de las bases.

Dictamen de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal para revocar las bases generales de subsidios a los contribuyentes del impuesto predial e impuesto sobre adquisición de inmuebles.

En sesión del día 16 de Enero del presente año 2006, la Secretaria de Finanzas y Tesorería Municipal nos presentó el asunto relativo a la vigencia de las Bases Generales para el Otorgamiento de Subsidios en el Impuesto Predial e Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, que se aprobaron previendo la derogación de las Tarifas Especiales establecidas en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, en los artículos 21 bis - 9 y 28 bis - 1, subsidios que fueron aprobados por el R. Ayuntamiento en la sesión del día 07 de Diciembre del año 2005, mismas que fueron publicadas en el Periódico Oficial del Estado el día 19 de Diciembre del año 2005.

Conforme se indico en el texto del dictamen presentado al R. Ayuntamiento el día 07 de Diciembre del año 2005, estos subsidios se aprobaron y establecieron ante la posibilidad de que las Tarifas Especiales del Impuesto Predial e Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles contenidas en los artículos 21 bis - 9 y 28 bis - 1 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León fueran derogadas, dado que en la propuesta de reforma que se presentó ante el Congreso del Estado así se solicitó, y que fueran los Ayuntamientos quienes, en el ejercicio de su autonomía financiera, establecieran las Bases Generales de Subsidios para estas contribuciones, los sujetos beneficiados y los requisitos que deberían cumplir las personas para recibir el subsidio.

El H. Congreso del Estado de Nuevo León, mediante Decreto No. 333, aprobó las reformas a diversos artículos de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, las cuales fueron publicadas en el Periódico Oficial del Estado el día 27 de Diciembre del año 2005, en las cuales no se incluye la derogación de las Tarifas Especiales antes citadas, por lo que aún continúan vigentes, lo que implica un derecho para las personas que se encuentren en las situación de hecho que se indica en cada supuesto de la Ley, y dado que ésta tiene una supremacía legal respecto a las Bases Generales de Subsidios en el Impuesto Predial e Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, aprobadas el 07 de Diciembre del 2005 por el R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, N. L., y previendo la posibilidad de una controversia por la aplicación de las citadas Bases, que en algunos



casos establecen requisitos mayores a lo indicado en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, y habiéndose establecido en el punto Quinto de las Disposiciones Generales de la referidas Bases, que iniciarían su vigencia a partir del 1º-primero de Enero del año 2006, resulta necesario su revocación, con el propósito de que únicamente esté vigente lo establecido por la Ley antes citada y se evite un conflicto de normas, en perjuicio de los contribuyentes, máxime que el motivo de su expedición fue la futura derogación de las Tarifas Especiales, lo cual no fue aprobado.

Por lo cual, por los motivos antes expuestos, así mismo, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 26, inciso c), fracción VI, y último párrafo, y 30, fracciones II, V, VI y X de la Ley antes citada, artículos 58, 60, fracción II, incisos b), c), e) y f), 63 y 64 del Reglamento para el Gobierno Interior del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, N. L., esta Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, N. L. ACUERDA proponer al R. Ayuntamiento en pleno que en el ejercicio de las facultades concedidas por el artículo 37 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y acatando lo establecido por el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, somete a la consideración de este R. Ayuntamiento, el siguiente acuerdo:

PRIMERO: Con fundamento en el artículo 37 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y acatando lo establecido por el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se revoca el Acuerdo expedido por este R. Ayuntamiento en la sesión del día 07 de Diciembre del año 2005, que aprueba las Bases Generales de Subsidios en el Impuesto Predial e Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, para que dejen de tener vigencia, y se aplique sólo las Tarifas Especiales de estas contribuciones conforme a lo dispuesto por los artículos 21 bis - 9 y 28 bis - 1 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, vigentes.

SEGUNDO.- Para conocimiento del público, publíquese el presente acuerdo en el Periódico Oficial del Estado.

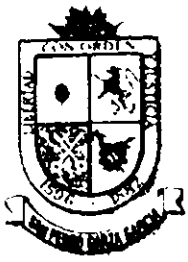
**DICTAMEN**

**DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL PARA REVOCAR LAS BASES GENERALES DE SUBSIDIOS A LOS CONTRIBUYENTES DEL IMPUESTO PREDIAL E IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES**

En sesión del día 16 de Enero del presente año 2006, la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal nos presentó el asunto relativo a la vigencia de las Bases Generales para el Otorgamiento de Subsidios en el Impuesto Predial e Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, que se aprobaron previendo la derogación de las Tarifas Especiales establecidas en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, en los artículos 21 bis - 9 y 28 bis - 1, subsidios que fueron aprobados por el R. Ayuntamiento en la sesión del día 07 de Diciembre del año 2005, mismas que fueron publicadas en el Periódico Oficial del Estado el día 19 de Diciembre del año 2005.

Conforme se indico en el texto del dictamen presentado al R. Ayuntamiento el día 07 de Diciembre del año 2005, estos subsidios se aprobaron y establecieron ante la posibilidad de que las Tarifas Especiales del Impuesto Predial e Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles contenidas en los





artículos 21 bis - 9 y 28 bis - 1 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León fueran derogadas, dado que en la propuesta de reforma que se presentó ante el Congreso del Estado así se solicitó, y que fueran los Ayuntamientos quienes, en el ejercicio de su autonomía financiera, establecieran las Bases Generales de Subsidios para estas contribuciones, los sujetos beneficiados y los requisitos que deberían cumplir las personas para recibir el subsidio.

El H. Congreso del Estado de Nuevo León, mediante Decreto No. 333, aprobó las reformas a diversos artículos de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, las cuales fueron publicadas en el Periódico Oficial del Estado el día 27 de Diciembre del año 2005, en las cuales no se incluye la derogación de las Tarifas Especiales antes citadas, por lo que aún continúan vigentes, lo que implica un derecho para las personas que se encuentren en las situación de hecho que se indica en cada supuesto de la Ley, y dado que ésta tiene una supremacía legal respecto a las Bases Generales de Subsidios en el Impuesto Predial e Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, aprobadas el 07 de Diciembre del 2005 por el R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, N. L., y previendo la posibilidad de una controversia por la aplicación de las citadas Bases, que en algunos casos establecen requisitos mayores a lo indicado en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, y habiéndose establecido en el punto Quinto de las Disposiciones Generales de la referidas Bases, que iniciarían su vigencia a partir del 1°-primero de Enero del año 2006, resulta necesario su revocación, con el propósito de que únicamente esté vigente lo establecido por la Ley antes citada y se evite un conflicto de normas, en perjuicio de los contribuyentes, máxime que el motivo de su expedición fue la futura derogación de las Tarifas Especiales, lo cual no fue aprobado.

Por lo cual, por los motivos antes expuestos, así mismo, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 26, inciso c), fracción VI, y último párrafo, y 30, fracciones II, V, VI y X de la Ley antes citada, artículos 58, 60, fracción II, incisos b), c), e) y f), 63 y 64 del Reglamento para el Gobierno Interior del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, N. L., esta Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García; N. L. ACUERDA proponer al R. Ayuntamiento en pleno que en el ejercicio de las facultades concedidas por el artículo 37 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y acatando lo establecido por el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, somete a la consideración de este R. Ayuntamiento, el siguiente:

#### ACUERDO:

PRIMERO: Con fundamento en el artículo 37 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y acatando lo establecido por el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se revoca el Acuerdo expedido por este R. Ayuntamiento en la sesión del día 07 de Diciembre del año 2005, que aprueba las Bases Generales de Subsidios en el Impuesto Predial e Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, para que dejen de tener vigencia, y se aplique sólo las Tarifas Especiales de estas contribuciones conforme a lo dispuesto por los artículos 21 bis - 9 y 28 bis - 1 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, vigentes.

SEGUNDO.- Para conocimiento del público, publíquese el presente acuerdo en el Periódico Oficial del Estado.



San Pedro Garza García; N. L. a 16 de Enero del año 2006. La Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García; Nuevo León:

LIC. JULIO G. DE LA GARZA DE SILVA, PRESIDENTE; LIC. SALVADOR BENÍTEZ LOZANO, SECRETARIO; ING. MA. TERESA MORALES RAMOS, VOCAL; C. GERARDO I. CANALES MARTÍNEZ, VOCAL; LIC. JORGE ENRIQUE FERNÁNDEZ SALAZAR, VOCAL; C. P. ROBERTO TREVIÑO DE LA GARZA, VOCAL.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:  
Si no ha y comentarios.

#### ACUERDO

Someto a la consideración del R. Ayuntamiento el dictamen presentado por el Síndico Primero, Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva, Presidente de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, relativo a **REVOCAR LAS BASES GENERALES DE SUBSIDIOS A LOS CONTRIBUYENTES DEL IMPUESTO PREDIAL E IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES**, en los términos anteriormente expuestos.

Si están de acuerdo con ello favor de manifestarlo en la forma acostumbrada.

#### Síndicos:

Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva	A favor
Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz	A favor

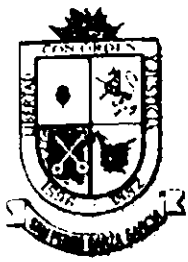
#### Regidores:

C. P. Roberto Treviño de la Garza	A favor
Profra. y Lic. Martha María De Guadalupe González Leal	A favor
C. Sergio Yorshue Rivera Zavala	A favor
C. Gerardo Ismael Canales Martínez	A favor
Lic. Jorge Enrique Fernández Salazar	A favor
Lic. Roberto Berlanga Salas	A favor
Ing. Maria Teresa del Niño Jesús Morales Ramos	A favor
C. Diana María Jaime Zamudio	A favor
Lic. Salvador Mariano Benitez Lozano	A favor
Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores	Ausente con aviso
C. Marcela de Jesús Livas Garza	Ausente con aviso
C. Lilia Leticia Peña Llanos	A favor

**APROBADO POR UNANIMIDAD.**

Continuando con el uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:  
Adelante Síndico.

Síndico Primero, Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva  
Nada más quiero hacer mención de que estoy leyendo todo el dictamen por la relevancia de estos dictámenes y es preferible que se lea íntegramente.



En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Para que quede en actas.

**Síndico Primero, Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva**

El siguiente es el dictamen de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal para autorizar que se presente controversia constitucional por las reformas a la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León que entraron en vigor el 1 de enero del 2006.

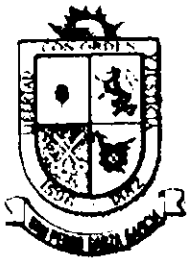
En sesión del día 16 de Enero del presente año 2006, la Secretaria de Finanzas y Tesorería Municipal nos presentó el asunto relativo a la vigencia de las reformas a diversos artículos de Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León que fueron aprobadas por el H. Congreso del Estado, mediante el Decreto No. 333, del día 20 de Diciembre del año 2005, publicado en el Periódico Oficial del Estado el día 27 del mismo mes y año, que entraron en vigor el día 1º-primero de Enero del año 2006.

Resaltándose que el R. Ayuntamiento, en la sesión del día 12 de Octubre del año 2005, aprobó el que se enviara al H. Congreso del Estado una Iniciativa de Reformas a la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, que comprendió algunos artículos de esta Ley, misma que se recibió el día 15 de Noviembre del año 2005.

Que entre las iniciativas de reformas se incluyeron las propuestas de cambio al artículo 21 Bis-8, segundo párrafo, para eliminar la diferencia en la aplicación de la tasa para el impuesto predial a los predios baldíos ubicados en los Municipios del Área Metropolitana y la tasa aplicable a los predios baldíos ubicados en los otros municipios, para quedar únicamente la tasa del 2 al millar anual; se propuso la derogación de los artículos 21 bis-9, 21 Bis-10 y 28 bis-1, para que ya no se aplicaran las Tarifas Especiales al impuesto predial e impuesto sobre adquisición de inmuebles indicadas en la ley, sino los subsidios aprobados por el R. Ayuntamiento, lo cual no fue aprobado por el H. Congreso del Estado, dado que no fueron incluidas en el citado Decreto No. 333.

Considerando que la abstención del H. Congreso del Estado de Nuevo León, consistente en no aprobar las iniciativas citadas en el párrafo antecedente, implica una violación a lo dispuesto por el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su fracción IV, en cuanto a que son los Ayuntamientos de los Municipios la autoridad competente para proponer las tasas y tarifas de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, ya que es a ellos a quienes les corresponde acordar las cargas fiscales de su habitantes para cubrir los gastos públicos derivados de la prestación de los servicios públicos que debe prestar el Municipio, así como el establecer la política fiscal que se aplicara para determinado grupo o grupos de contribuyentes del impuesto predial e impuesto sobre adquisición de inmuebles, y al no reformarse el artículo 21 Bis-8, segundo párrafo, y no derogarse los artículos 21 bis-9, 21 Bis-10 y 28 bis-1 de la Ley de Hacienda para los Municipios se viola la disposición constitucional de referencia, en cuanto a que se infiere en los ingresos de la hacienda pública municipal al continuar sosteniendo un trato diferente para determinados contribuyentes, sin que el Ayuntamiento proponga los sujetos beneficiados y los importes de las tarifas especiales aplicables, igualmente se infringe la autonomía hacendaria, al no establecer la tasa propuesta por el Ayuntamiento, permaneciendo una tasa del impuesto para los lotes baldíos que resulta inconstitucional, por la diferencia de trato a los contribuyentes.

Como es de su conocimiento, mediante la Controversia Constitucional No. 46/2002, promovida por este Municipio, se estableció por la Suprema Corte de Justicia de la Nación que sí es posible promoverse acción contra las



omisiones del Poder Legislativo de los Estados, cuando con ello se esté violando lo dispuesto por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y en el presente caso, se considera que la omisión indicada en el párrafo anterior, implica una violación a lo dispuesto por el artículo 115, fracción IV, tercer párrafo, de la Carta Magna, en relación con el Artículo Segundo Transitorio del Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 23 de Diciembre de 1999, que obliga a las Legislaturas de los Estados a reformar las Leyes conforme al Decreto de referencia, a más tardar en un año, a partir de su entrada en vigor; y no obstante de que esta R. Ayuntamiento presentó iniciativas de reformas a la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado, el H. Congreso del Estado tuvo a bien desatenderlas, no obstante que los artículos 21 Bis-8, 21 bis-9, 21 Bis-10 y 28 bis-1 han sido declarados inconstitucionales porque son violatorias del artículo 115 Constitucional, al no permitir que sean los Ayuntamientos quienes determinen las tasas y tarifas aplicables al impuesto predial e impuesto sobre adquisición de inmuebles, así como tampoco se establece la forma, el método y los términos en los que los Ayuntamientos propondrán las tasas o tarifas.

Por los motivos y fundamentos antes expuestos, así mismo, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 26, inciso b), fracción VIII, y último párrafo, 27, fracciones II y XIII, y 30, fracciones II, V, VI y X de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León, artículos 58, 60, fracción II, 61, fracción II, incisos b), c), d) y f), 63 y 64 del Reglamento para el Gobierno Interior del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, N. L., esta Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García; N. L. ACUERDA proponer al R. Ayuntamiento en pleno que en el ejercicio de las facultades concedidas por los artículos 105, fracción I, inciso i) y 115, fracción IV, 128 y 133 de Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos somete a la consideración de este R. Ayuntamiento, el siguiente acuerdo:

PRIMERO: Con fundamento en los artículos 105, fracción I, inciso i) y 115, fracción IV, 128 y 133 de Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se promueva controversia constitucional por la omisión del H. Congreso del Estado de Nuevo León de aprobar las iniciativas de reformas al artículo 21 Bis-8, segundo párrafo y de la derogación de los artículos 21 bis-9, 21 Bis-10 y 28 bis-1, de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, dado que no fueron incluidas en el Decreto No. 333, del día 20 de Diciembre del año 2005, publicado en el Periódico Oficial del Estado el día 27 del mismo mes y año, que entraron en vigor el día 1º-primero de Enero del año 2006.

SEGUNDO.- Se comisiona al C. Presidente Municipal, al C. Síndico Primero y al C. Secretario del Ayuntamiento, para que, con el auxilio de la Dirección Jurídica Municipal, se elabore y se presente la Controversia Constitucional ante la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

San Pedro Garza García, Nuevo León, 16 de enero del 2006. La Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal lo aprueba y lo pone a consideración del pleno.

**DICTAMEN**

**DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL  
PARA AUTORIZAR EL QUE SE PRESENTE CONTROVERSIA  
CONSTITUCIONAL POR LAS REFORMAS A LA**



**LEY DE HACIENDA PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN QUE ENTRARON EN VIGOR EL 1º DE ENERO DEL 2006.**

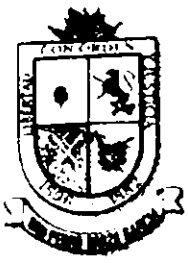
En sesión del día 16 de Enero del presente año 2006, la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal nos presentó el asunto relativo a la vigencia de las reformas a diversos artículos de Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León que fueron aprobadas por el H. Congreso del Estado, mediante el Decreto No. 333, del día 20 de Diciembre del año 2005, publicado en el Periódico Oficial del Estado el día 27 del mismo mes y año, que entraron en vigor el día 1º-primero de Enero del año 2006.

Resaltándose que el R. Ayuntamiento, en la sesión del día 12 de Octubre del año 2005, aprobó el que se enviara al H. Congreso del Estado una Iniciativa de Reformas a la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, que comprendió algunos artículos de esta Ley, misma que se recibió el día 15 de Noviembre del año 2005.

Que entre las iniciativas de reformas se incluyeron las propuestas de cambio al artículo 21 Bis-8, segundo párrafo, para eliminar la diferencia en la aplicación de la tasa para el impuesto predial a los predios baldíos ubicados en los Municipios del Área Metropolitana y la tasa aplicable a los predios baldíos ubicados en los otros municipios, para quedar únicamente la tasa del 2 al millar anual; se propuso la derogación de los artículos 21 bis-9, 21 Bis-10 y 28 bis-1, para que ya no se aplicaran las Tarifas Especiales al impuesto predial e impuesto sobre adquisición de inmuebles indicadas en la ley, sino los subsidios aprobados por el R. Ayuntamiento, lo cual no fue aprobado por el H. Congreso del Estado, dado que no fueron incluidas en el citado Decreto No. 333.

Considerando que la abstención del H. Congreso del Estado de Nuevo León, consistente en no aprobar las iniciativas citadas en el párrafo antecedente, implica una violación a lo dispuesto por el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su fracción IV, en cuanto a que son los Ayuntamientos de los Municipios la autoridad competente para proponer las tasas y tarifas de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, ya que es a ellos a quienes les corresponde acordar las cargas fiscales de su habitantes para cubrir los gastos públicos derivados de la prestación de los servicios públicos que debe prestar el Municipio, así como el establecer la política fiscal que se aplicara para determinado grupo o grupos de contribuyentes del impuesto predial e impuesto sobre adquisición de inmuebles, y al no reformarse el artículo 21 Bis-8, segundo párrafo, y no derogarse los artículos 21 bis-9, 21 Bis-10 y 28 bis-1 de la Ley de Hacienda para los Municipios se viola la disposición constitucional de referencia, en cuanto a que se infiere en los ingresos de la hacienda pública municipal al continuar sosteniendo un trato diferente para determinados contribuyentes, sin que el Ayuntamiento proponga los sujetos beneficiados y los importes de las tarifas especiales aplicables, igualmente se infringe la autonomía hacendaría, al no establecer la tasa propuesta por el Ayuntamiento, permaneciendo una tasa del impuesto para los lotes baldíos que resulta inconstitucional, por la diferencia de trato a los contribuyentes.

Como es de su conocimiento, mediante la Controversia Constitucional No. 46/2002, promovida por este Municipio, se estableció por la Suprema Corte de Justicia de la Nación que sí es posible promoverse acción contra las omisiones del Poder Legislativo de los Estados, cuando con ello se esté violando lo dispuesto por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y en el presente caso, se considera que la omisión indicada en el



párrafo anterior, implica una violación a lo dispuesto por el artículo 115, fracción IV, tercer párrafo, de la Carta Magna, en relación con el Artículo Segundo Transitorio del Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 23 de Diciembre de 1999, que obliga a las Legislaturas de los Estados a reformar las Leyes conforme al Decreto de referencia, a más tardar en un año, a partir de su entrada en vigor; y no obstante de que esta R. Ayuntamiento presentó iniciativas de reformas a la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado, el H. Congreso del Estado tuvo a bien desatenderlas, no obstante que los artículos 21 Bis-8, 21 bis-9, 21 Bis-10 y 28 bis-1 han sido declarados inconstitucionales porque son violatorias del artículo 115 Constitucional, al no permitir que sean los Ayuntamientos quienes determinen las tasas y tarifas aplicables al impuesto predial e impuesto sobre adquisición de inmuebles, así como tampoco se establece la forma, el método y los términos en los que los Ayuntamientos propondrán las tasas o tarifas.

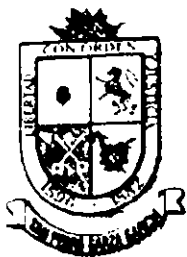
Por los motivos y fundamentos antes expuestos, así mismo, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 26, inciso b), fracción VIII, y último párrafo, 27, fracciones II y XIII, y 30, fracciones II, V, VI y X de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León, artículos 58, 60, fracción II, 61, fracción II, incisos b), c), d) y f), 63 y 64 del Reglamento para el Gobierno Interior del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, N. L., esta Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García; N. L. ACUERDA proponer al R. Ayuntamiento en pleno que en el ejercicio de las facultades concedidas por los artículos 105, fracción I, inciso i) y 115, fracción IV, 128 y 133 de Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos somete a la consideración de este R. Ayuntamiento, el siguiente:

#### ACUERDO:

PRIMERO: Con fundamento en los artículos 105, fracción I, inciso i) y 115, fracción IV, 128 y 133 de Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se promueva controversia constitucional por la omisión del H. Congreso del Estado de Nuevo León de aprobar las iniciativas de reformas al artículo 21 Bis-8, segundo párrafo y de la derogación de los artículos 21 bis-9, 21 Bis-10 y 28 bis-1, de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, dado que no fueron incluidas en el Decreto No. 333, del día 20 de Diciembre del año 2005, publicado en el Periódico Oficial del Estado el día 27 del mismo mes y año, que entraron en vigor el día 1º-primero de Enero del año 2006.

SEGUNDO.- Se comisiona al C. Presidente Municipal, al C. Síndico Primero y al C. Secretario del Ayuntamiento, para que, con el auxilio de la Dirección Jurídica Municipal, se elabore y se presente la Controversia Constitucional ante la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

San Pedro Garza García; N. L. a 16 de Enero del año 2006. La Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García; Nuevo León.- LIC. JULIO G. DE LA GARZA DE SILVA, PRESIDENTE; LIC. SALVADOR BENÍTEZ LOZANO, SECRETARIO; ING. MA. TERESA MORALES RAMOS, VOCAL; C. GERARDO I. CANALES MARTÍNEZ, VOCAL; LIC. JORGE ENRIQUE FERNÁNDEZ SALAZAR, VOCAL; C. P. ROBERTO TREVIÑO DE LA GARZA, VOCAL.



En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:  
Algún comentario, Regidor Salvador Benítez.

**Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano**

En principio estoy totalmente de acuerdo en promover la controversia constitucional, sin embargo, creo que debemos de ahondar un poco más en la argumentación, porque no es violatorio de la Constitución el que el Congreso no apruebe una Iniciativa, lo que es violatorio es de que haya un artículo que está causándole una lesión económica al Municipio, es decir, nosotros ya tenemos resoluciones de amparos en los que se han declarado inconstitucionales ciertos artículos y viene un perjuicio directo al erario municipal, el argumento toral que es el que se maneja en forma secundaria en el segundo párrafo de la hoja dos, cuando dice: no obstante que los artículos Bis han sido declarados inconstitucionales porque son violatorios del Artículo 115 Constitucional, al no permitir que sean los Ayuntamientos quienes determinen las tasas y tarifas aplicables, creo que más bien es: han sido declaradas inconstitucionales por la diferencia que marca en la aplicación del impuesto y por lo tanto no hemos podido cobrar el impuesto, yo estoy totalmente de acuerdo con la propuesta de promover la controversia constitucional, sin embargo, creo que debemos de modificar nuestro argumento.

*Comentarios fuera del micrófono.*

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:

**ACUERDO**

Está a consideración de ustedes ceder el uso de la palabra al C. C.P. César González Garza, Secretario de Finanzas y Tesorero. Si están de acuerdo con ello favor de manifestarlo en la forma acostumbrada.  
**APROBADO POR UNANIMIDAD.**

En uso de la palabra el C. C.P. César González Garza, Secretario de Finanzas y Tesorero, expresó: Para comentar que efectivamente estamos conscientes y de acuerdo con lo que el Licenciado Salvador Benítez propone y se argumentaba en el sentido de que esta situación habría que someterla al Jurídico para hacer la elaboración correspondiente del proyecto de la controversia, o sea, no es un asunto sencillo, no es un asunto fácil, también comparto la situación que menciona el Licenciado Salvador, que ciertamente hay que fundamentarlo bien, porque no todas las Iniciativas que llegan al Congreso, el Congreso esta obligado a decretarlas, sin embargo, en este caso hay que razonar... sin embargo, en este caso yo podría apuntar que resulta un poquito difícil que el Congreso diera razones para no darle entrada a esta petición del Municipio puesto que no se lesiona ningún interés porque ya el Municipio había tomado la decisión a través de las bases de subsidios y descuentos, conceder precisamente los mismos descuentos que la Ley otorga por medio de la autorización del Cabildo y con ciertos trámites para dar, por qué el hecho de mantenerlas en la Ley hacia inconstitucional, ahora como es posible también que una propuesta de bajar la tasa del predial del 4 al 2% no se considerara válido cuando precisamente es uno de los motivos



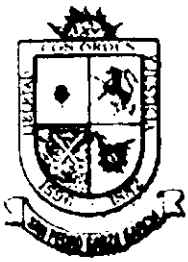
de Constitucionalidad grave y venía a ser... resultar un beneficio para los contribuyentes del Municipio, entonces razones para desecharla creo que no las hay, porque incluso si se habría que analizar, por qué la propuesta que se hizo dentro de las peticiones de eliminar esas fracciones si le dieron cabida a eliminar la fracción que mediante la consideración de ser burócrata municipal, estatal, tuvieran cuotas especiales para el predial y para el ISAI, entonces algunas cosas sí hubieran entrado y otras cosas no, pero ciertamente la redacción y el propósito de este proyecto de controversia si tiene que ir bastante bien fundamentado porque es algo bastante importante, ahora no olviden ustedes que para el Municipio es muy importante hacer cualquier situación que venga a parar la sangría que está teniendo, en este año devolvimos más de \$15,000,000 de pesos precisamente por esas inconstitucionalidades que la Ley marca tanto de las tarifas especiales como las diferentes tasas de los prediales, entonces no es posible que no haya una manera, un recurso de parar esa situación, porque de esa manera va a seguirse presentando y desgraciadamente esta es una situación que aun cuando se meta la controversia constitucional ahora la resolución difícilmente puede resolverse en este año aunque en otros Estados a habido el antecedente que en el mismo año se resuelve y no afecte el siguiente y no hay que olvidar que estas Reformas que estamos hablando, que es desde 1999 las Reformas al 115, el Congreso del Estado estuvo obligado precisamente a acatarlas y adecuar todas las Leyes Estatales que no hizo, hace 5 años el Municipio de Monterrey y el Municipio de Santa Catarina hicieron una controversia la cual la ganaron en cuanto a la disposición de sus bienes y el poder marcarlos en un momento dentro del Cabildo, volvió el Congreso a hacer caso omiso de esas facultades que tienen los Municipios y no se las concedió al resto de los municipios, en San Pedro ustedes acaban de comentar y sabe... la controversia que también San Pedro estableció y que la ganó y que aun con la resolución de la Corte el Congreso estaba omiso a dar su brazo a torcer hasta que tuvo que acusárseles o mencionárseles el desacato o el posible desafuero que pudieran tener, solamente de esa manera lograron hacerlos, realmente el Estado de Nuevo León, el Congreso de Nuevo León es uno de los Congreso más retrogradadas en el aspecto de no respetar el 115 Constitucional.

**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:**  
Adelante Regidor.

**Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano**

Yo creo que como cátedra de política señor Tesorero sí es muy buena, pero yo no estoy discutiendo otro asunto más que este, o sea yo lo que estoy señalando es... este asunto lo hemos comentado en la Comisión de Hacienda muchas veces y estamos totalmente de acuerdo, repito, en que se le está causando una lesión al Municipio, lo que a mí sí me preocupa directamente es que tengamos bien demostrado en qué está siendo lesionado el Municipio de San Pedro para poder fortalecer una controversia Constitucional, tengo la impresión que se le dió poca importancia al argumento toral, el argumento toral es que ya hay amparos que han declarado inconstitucionales determinados artículos y esos directamente nos están causando a nosotros la imposibilidad de cobro de una parte de los impuestos, entonces a reserva de que ya sea... se agregue o se adicione en este dictamen que se faculta al Presidente Municipal y al Síndico para que amplien los argumentos aquí vertidos o la otra sería pedirle al Síndico





Primero que si se puede retirar que se haga la modificación ya con la revisión de Jurídico para darle la fundamentación más apropiada y si es necesario llevar a cabo una sesión extraordinaria para aprobarlo, quiero reiterar que no es interés de detener este asunto, yo estoy muy interesado que este asunto prospere porque es para el beneficio del erario de San Pedro, sin embargo, no quisiera cometer un error de tipo legal, si me gustaría tener la opinión del Licenciado José Humberto porque si él considera que con esto y a lo mejor agregándole algo al dictamen podemos obviar tiempo yo sería el primero que estaría de acuerdo.

*Comentario fuera del micrófono.*

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:

#### ACUERDO

Están ustedes de acuerdo en ceder el uso de la palabra al C. Lic. José Humberto Sánchez Gutiérrez, Director Jurídico. Si están de acuerdo con ello favor de manifestarlo en la forma acostumbrada. **APROBADO POR UNANIMIDAD.**

En uso de la palabra al C. Lic. José Humberto Sánchez Gutiérrez, Director Jurídico, expresó: Gracias buenos días... bien, este tema ya lo hemos estado estudiando en el Jurídico y fundamentalmente encontramos que la esencia es correcta, el planteamiento del Ayuntamiento es donde encontramos dificultades en cuanto a la forma de presentar esta controversia, por esta razón... se presentaron Iniciativas para reformar estos artículos de la Ley de Hacienda, pero es una iniciativa de reforma a los artículos de la Ley de Hacienda, no es una petición al Congreso para fijar las base a las que se refiere el artículo 115 fracción IV inciso c), ese es el aspecto que a mí me preocupa, si el Ayuntamiento hubiese pedido al Congreso que fijara las tarifas y las cuotas para cobrar el impuesto y el Congreso se hubiese negado a ello, estaría infringiendo directamente esta disposición constitucional, pero no fue así, se pidió la derogación de ciertos artículos de la Ley de Hacienda como una Iniciativa de Ley, entonces analizar estas cuestiones para no correr el riesgo de promover algo que al final de cuentas pudiera fracasar, es lo que yo pediría, que nos dieran oportunidad de revisar esto, el término se vence el día 7 de febrero si tomamos en consideración que esto fue publicado el 27 de diciembre, podríamos extender el plazo si consideramos que la Ley empezó... tuvo vigencia a partir del 1 de enero, lo cual se nos correría unos cuantos días pero ya estamos en este proceso, yo pediría que nos dieran esa oportunidad.

#### **Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano**

Bajo esa premisa entonces creo que sí sería conveniente también cuidar que no acordemos algo que esté destinado al fracaso, entonces yo propondría a Julio y a mis compañeros si pudiera este dictamen retirarse, que se le dé una revisada más a fondo y con la entera disposición al menos en lo que a mí respecta de que en cualquier momento que seamos citados aprobarlo.



En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:  
Adelante Síndico.

**Síndico Primero, Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva**  
Bueno, se me adelantó Salvador iba a proponer lo mismo, entonces secundo la propuesta de Salvador y la opinión del Ingeniero Páez.

*Comentarios fuera del micrófono.*

**Síndico Primero, Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva**  
Bueno tenemos que someterlo antes... tendremos que convocar a alguna sesión extraordinaria para ver este punto especial... Se retira.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:  
Bien, entonces continuamos con el orden del día...

**Síndico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz**  
Yo considero que es súper importante, yo no sé si podamos fijar de una vez la fecha de la sesión extraordinaria para darle seguimiento a la brevedad posible, hay que preguntarle en cuánto tiempo esta listo...

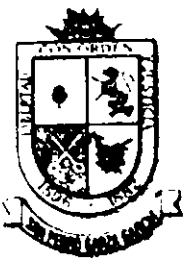
**Síndico Primero, Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva**  
Hay que preguntarle al licenciado cuándo cree terminar ese análisis y convocar a sesión extraordinaria inmediatamente... *comentarios fuera del micrófono*... tenemos que aprobarla en la Comisión de Hacienda, tenemos que celebrar una sesión extraordinaria en la Comisión de Hacienda y luego ya pasa al pleno.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:  
A ver nuestro tesorero quiere hacer uso de la palabra.

#### ACUERDO

Está a consideración de ustedes ceder el uso de la palabra al C. C.P. César González Garza, Secretario de Finanzas y Tesorero. Si están de acuerdo con ello favor de manifestarlo en la forma acostumbrada.  
**APROBADO POR UNANIMIDAD.**

En uso de la palabra el C. C.P. César González Garza, Secretario de Finanzas y Tesorero, expresó: Bueno, nada más para ver si entendí bien las observaciones que dice el Licenciado José Humberto, creo que el hecho de posponerla no subsanaría la principal objeción que presentó él, el Licenciado José Humberto comentó que cree que podría haber problema por qué nosotros... el Municipio presentó una Iniciativa de Reforma, cuando es



cierto que el 115 Constitucional dice: a propuesta del los municipios el Congreso deberá, pero cómo debemos de entender entonces una propuesta, o sea una Iniciativa también es una propuesta, entonces si nos vamos en el sentido estricto de que tiene que ser una propuesta e invalidamos la Iniciativa que se presentó, pues ciertamente no vamos a tener tiempo de presentar una propuesta, o sea el tiempo ya pasó para la consideración del Congreso si no estoy entendiendo mal, ahora ciertamente el Licenciado José Humberto hace su observación, tal vez no se analizó debidamente, pero este Cabildo presentó esa Iniciativa de Ley analizada aquí mismo, entonces en ese momento no se pensó que no se estaba mandando como propuesta sino como Iniciativa, entonces hay una situación ahí que para mi entender no es salvable sino solamente fundamentar en el aspecto que la Iniciativa reúna los aspectos de propuesta que marca el 115 Constitucional, pero bueno creo que es importante que se devuelva para que se analice, pero también tomar en cuenta la vigencia, yo entiendo que también son 30 días lo que nos permite y 30 días se vencerían no el 7 de febrero sino el día 30 de enero, en fin habría que considerarlo y darle tiempo al Jurídico para que determine debidamente las cosas.

**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:** Muy bien Continuando con el **PUNTO CINCO DE LA ORDEN DEL DÍA**, corresponde el turno a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, para lo cual cedo el uso de la palabra a su Presidente, el C. Regidor, Sergio Yorshue Rivera Zavala, adelante Regidor.

**Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala**

Gracias, a los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano del R. Ayuntamiento, nos fue turnada la solicitud presentada por la C. ALEJANDRA PARADA BRUNET, consistente en la modificación de lineamientos de construcción para el predio ubicado en la calle Aranjuez No. 153 Col. Valle de San Ángel en este municipio, e identificado con número de expediente catastral 16-005-007; por lo que

Menciono que el predio cuenta con permiso de construcción para una casa habitación unifamiliar, en dicho permiso se autorizó un muro de contención escalonado en la parte posterior de la construcción de la casa, no pegado al límite de propiedad, que no excedía del límite permitido; debido a las condiciones topográficas del predio este muro se construyó sin el escalonamiento por lo cual la altura en su punto más crítico quedó en 7.50 metros; además se pretende construir otro muro de contención en el límite norte de la propiedad; razón por la cual, con el fin de obtener la autorización respectiva, se esta solicitando la modificación de lineamientos de construcción en lo referente a la altura de los muros de contención de 2.00 a 7.50 metros en el punto más crítico, por lo que analizada la solicitud y de todos los elementos que conforman el expediente administrativo, así como los puntos de vista técnico urbanístico que nos señala el personal que nos asiste por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, tenemos que debido a las condiciones topográficas que presenta el terreno, mismo que fuera afectado por las pasadas lluvia en la entidad, consideramos es factible y necesaria la modificación en la forma que se propone, ya que de acuerdo a sus condiciones actuales tanto de la parte frontal como posterior, la forma de mayor aprovechamiento de los muros de contención y que con esto asegurar las condiciones de seguridad en el predio y sus colindancias y en consecuencia evitar situaciones que pongan en riesgo la integridad de las



personas, por lo cual no se puede dejar sin que se asegure adecuadamente dicho muro, por lo tanto concluimos procedente la solicitud.

El Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano, dió su opinión por unanimidad más no así en cuanto al muro ellos... fue negativo.

Por lo antes expuesto y fundado; este H. Comisión de Desarrollo Urbano, pone a Consideración de este Órgano Colegiado Municipal, el siguiente acuerdo:

**PRIMERO.-** Se Aprueba a la C. ALEJANDRA PARADA BRUNET, la modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación unifamiliar referente a la altura de los muros de contención de 2.00 a 7.50 metros en el punto más crítico; esto para el predio ubicado en la calle Aranjuez No. 153 Col. Valle de San Ángel en este municipio, mismo que se identifica con el número de expediente catastral 16-005-007. Solicitud radicada con Número de Expediente Administrativo CUS 12853/2005.

**SEGUNDO.-** Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología para los efectos de su legal y debido cumplimiento.

Atentamente Comisión de Desarrollo Urbano del R. Ayuntamiento.

*DICTAMEN*

## **R. AYUNTAMIENTO**

### **PRESENTE.-**

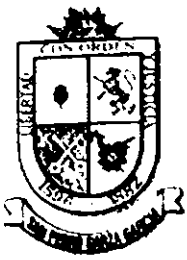
A los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano del R. Ayuntamiento, nos fue turnada la solicitud presentada por la C. ALEJANDRA PARADA BRUNET, consistente en la modificación de lineamientos de construcción para el predio ubicado en la calle Aranjuez No. 153 Col. Valle de San Ángel en este municipio, e identificado con número de expediente catastral 16-005-007; por lo que

### **RESULTANDO:**

**PRIMERO.-** La C. ALEJANDRA PARADA BRUNET, presentan su solicitud ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, misma que ajustada con los requisitos para su tramitación se radica con el número de expediente CUS 12853/2005, presenta como antecedente el permiso de construcción de fecha 5 de junio del 2005, para una casa habitación unifamiliar por un total de 583.67 metros cuadrados, dicho permiso expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología. Se realizó por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología una visita de inspección al predio que nos ocupa, desprendiéndose que actualmente la construcción lleva un avance de desplante de muros en planta baja, la cual está de acuerdo según plano presentado. Existe un corte en la parte frontal del predio el cual tiene aproximadamente 6.50 metros de altura.

**SEGUNDO.-** El interesado presentó 7 firmas de vecinos colindantes, quienes están de acuerdo en lo solicitado. La Secretaría solicitó su opinión a la junta de vecinos de la colonia el día 25 de octubre del 2005, no teniéndose respuesta. El Consejo Consultivo Ciudadano en fecha 28 de octubre del 2005, emitió su opinión en sentido positivo por unanimidad, únicamente al cambio de lineamiento de la altura del muro de contención ya existente en la parte posterior, con la recomendación de que deberá estabilizarse el material expuesto detrás del muro con un tratamiento de malla con vegetación para evitar rodamiento de tierra o rocas, el muro que se presenta en el anteproyecto en la parte mas baja del predio y que colinda con la parte frontal del terreno, no se autoriza el cambio de lineamiento, por lo que este

208



deberá hacerse en forma escalonada. En cuanto a la opinión Técnica, la Secretaría de Desarrollo Urbano resuelve que no tiene facultades para autorizar la modificación de lineamiento de construcción en comento. Por lo que visto las constancias que obran en el expediente de referencia; y,

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.-** Que esta Comisión de Desarrollo Urbano, es competente para conocer, estudiar, resolver y proponer al R. Ayuntamiento los puntos de acuerdo a la presente solicitud, de conformidad con lo señalado en los artículos 1, 9 inciso b) fracción I, 12 fracciones I y XXI, 179, 180, 182; y demás relativos de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 58, 59, 60 fracción X, 61 fracción X inciso e) del Reglamento para el Gobierno Interior del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, N.L.; y artículos 19 y 20 fracción VI del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León 1990-2010; ya que las modificaciones solicitadas representan variaciones superiores al 30% de lo que indica la norma.

**SEGUNDO.-** De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2000-2020, el predio se encuentra ubicado en una zona clasificada como habitacional unifamiliar H-12 (600 metros cuadrados de terreno por vivienda). Colinda al norte con la calle Aranjuez y cruzando esta con casa habitación y baldío, al sur con la calle Aranjuez, al oriente con predio baldío y al poniente con casa habitación. Características en metros cuadrados:

Superficie total:	946.42 m <sup>2</sup>
M2 de construcción autorizada:	583.67 m <sup>2</sup>
M2 de construcción proyecto modificado:	568.28 m <sup>2</sup>
M2 de construcción total:	568.28 m <sup>2</sup>

Modificación solicitada	Reglamento	Proyecto	Porcentaje de Variación
Altura de muros de Contención	2.00 metros	7.50 metros en el punto más crítico	275 %

**TERCERO.-** El predio cuenta con permiso de construcción para una casa habitación unifamiliar, en dicho permiso se autorizó un muro de contención escalonado en la parte posterior de la construcción de la casa, no pegado al límite de propiedad, que no excedía del límite permitido; debido a las condiciones topográficas del predio este muro se construyó sin el escalonamiento por lo cual la altura en su punto más crítico quedó en 7.50 metros; además se pretende construir otro muro de contención en el límite norte de la propiedad; razón por la cual, con el fin de obtener la autorización respectiva, se esta solicitando la modificación de lineamientos de construcción en lo referente a la altura de los muros de contención de 2.00 a 7.50 metros en el punto más crítico, por lo que analizada la solicitud y de todos los elementos que conforman el expediente administrativo, así como los puntos de vista técnico urbanístico que nos señala el personal que nos asiste por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, tenemos que debido las condiciones topográficas que presenta el terreno, mismo que fuera afectado por las pasadas lluvia en la entidad, consideramos es factible y necesaria la modificación en la forma que se propone, ya que de acuerdo a sus condiciones actuales tanto de la parte frontal como posterior, la forma de mayor aprovechamiento de los muros de contención y que con esto asegurar las condiciones de seguridad en el predio y sus colindancias y en



consecuencia evitar situaciones que pongan en riesgo la integridad de las personas, por lo cual no se puede dejar sin que se asegure adecuadamente dicho muro, por lo tanto concluimos procedente la solicitud

En apoyo a la consideración que indicamos, se tiene la opinión por unanimidad a favor de la procedencia de la solicitud, que emite el Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano, en cuanto al muro posterior, más no así su negativa en cuanto al muro frontal, ya que estimamos dejaron de observar las condiciones que presenta en dicha parte el terreno y que dificulta el realizar un muro escalonado y en consecuencia genera el menor aprovechamiento del predio para la solicitante. En cuanto a que la junta de vecinos no contesto el requerimiento que le hiciera la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, se les tiene por opinando a favor de que se apruebe la solicitud, de conformidad a lo señalado por el artículo 20 fracción II del Reglamento Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N.L. 1990 – 2010, Con estas opiniones concluimos que se refleja el interés público que existe en la zona para que se salvaguarden las construcciones y patrimonio de los ciudadanos, mediante la construcción de elementos que prevengan y eviten riesgos en diversas zonas del municipio.

Por lo antes expuesto y fundado; este H. Comisión de Desarrollo Urbano, pone a Consideración de este Órgano Colegiado Municipal, el siguiente:

#### ACUERDO

**PRIMERO.-** Se *Aprueba* a la C. ALEJANDRA PARADA BRUNET, la modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación unifamiliar referente a la altura de los muros de contención de 2.00 a 7.50 metros en el punto más crítico; esto para el predio ubicado en la calle Aranjuez No. 153 Col. Valle de San Ángel en este municipio, mismo que se identifica con el número de expediente catastral 16-005-007. Solicitud radicada con Número de Expediente Administrativo CUS 12853/2005

**SEGUNDO.-** Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología para los efectos de su legal y debido cumplimiento.

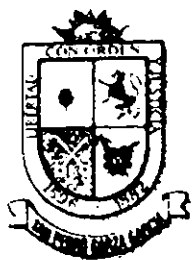
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N. L., A 25 DE ENERO DE 2005.- H. COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO DEL R. AYUNTAMIENTO. C. SERGIO YORSHUE RIVERA ZAVALA, PRESIDENTE.- LIC. RÓMULO ELIZONDO FLORES, SECRETARIO (AUSENTE CON AVISO); LIC. JULIO DE LA GARZA DE SILVA, VOCAL (AUSENTE CON AVISO); LIC. GABRIEL ZUBIETA Y LANDA ORTIZ, VOCAL; C.P. ROBERTO TREVIÑO DE LA GARZA, VOCAL; C. MARCELA DE JESÚS LIVAS GARZA; VOCAL; C. LILIA LETICIA PEÑA LLANOS, VOCAL (EN CONTRA); ING. MARÍA TERESA MORALES RAMOS, VOCAL (EN CONTRA).

**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:**

Algún comentario al respecto, la Regidora Diana Jaime.

**Regidora, C. Diana María Jaime Zamudio**

Bueno, yo veo aquí que el Consejo Consultivo dice que vota por unanimidad únicamente el lineamiento en la altura... en el muro de contención en la parte posterior pero que la parte más baja del predio... y que colinda con la parte



frontal del terreno no se autoriza el cambio de lineamiento por lo que deberá de hacerse escalonada, o sea qué pasa aquí cómo.... Sí me puede dar una explicación por favor...

**Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala**  
Vemos ahí las fotografías.

**Regidora, C. Diana María Jaime Zamudio**  
Si me puede dar una especificación por favor, gracias.

**Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala**

Este muro, en cuanto a este muro sí... sí, el Consejo Consultivo dice que si es correcto en cuanto a la altura, ese es uno y el otro muro es el que está en la parte frontal, es decir, a un lado de la propiedad, no sé si se vean ahí las otras fotografías... *Comentarios fuera del micrófono...* bien, el primero que vimos es ese, el segundo muro el que el Consejo dice que no está de acuerdo es con este. aquí, esta parte de aquí él pretende construir un muro escalonado y el Consejo... más bien dicho él solicitó... debería ser un muro escalonado pero no lo va a hacer, está solicitando que se le autorice que no lo haga escalonado.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:  
Alguna otra pregunta.

#### ACUERDO

Someto a la consideración del R. Ayuntamiento el dictamen presentado por el Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala, Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, relativa al Expediente CUS 12853/2005, con número de expediente catastral 16-005-007, en los términos expuestos.

Si están de acuerdo con ello favor de manifestarlo en la forma acostumbrada.

#### Sindicos:

Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva A favor  
Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz A favor

#### Regidores:

C. P. Roberto Treviño de la Garza A favor  
Profra. y Lic. Martha María De Guadalupe González Leal A favor  
C. Sergio Yorshue Rivera Zavala A favor  
C. Gerardo Ismael Canales Martínez A favor  
Lic. Jorge Enrique Fernández Salazar A favor  
Lic. Roberto Berlanga Salas A favor  
Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos En contra  
C. Diana María Jaime Zamudio En contra  
Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano En contra  
Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores Ausente con aviso  
C. Marcela de Jesús Livas Garza Ausente con aviso  
C. Lilia Leticia Peña Llanos En contra

**APROBADO POR MAYORÍA CON LOS VOTOS EN CONTRA DE LOS CC. REGIDORES LIC. SALVADOR MARIANO BENÍTEZ LOZANO, ING. MARÍA**



TERESA DEL NIÑO JESÚS MORALES RAMOS, DIANA MARÍA JAIME ZAMUDIO, LILIA LETICIA PEÑA LLANOS.

Continuando con el uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:  
Adelante Regidor.

**Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala**

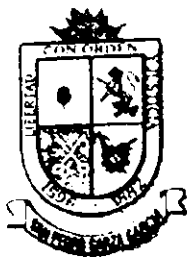
A los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano del R. Ayuntamiento, nos fue turnada la solicitud presentada por el C. MARTIN JORGE DIECK ASSAD, respecto a la modificación de lineamientos de construcción para el predio ubicado en la calle Río Mississippi No. 415 oriente entre las calles de Río Rosas y Gómez Morín en la Colonia del Valle en éste municipio, y que se identifica con el número de expediente catastral 01-064-009; por lo que menciono que el predio cuenta con un permiso de construcción para cuatro locales comerciales, debido a que mediante visita de inspección se detectaron ampliaciones que no estaban incluidos en los planos aprobados, se esta solicitando la modificación de lineamientos de construcción en lo que respecta al remetimiento posterior de 3.00 metros a 1.50 metros, lo que a su vez genera que se solicite la reducción de los cajones de estacionamiento de 10 a 8 cajones. Es preciso señalar que lo que respecta a los cajones de estacionamiento, esta variación representa un 20% con respecto a la norma, por lo que le corresponde a la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología resolver su procedencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 18 bis del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano y Ecología 1990 – 2010, por lo que únicamente se analiza y dictamina por parte de esta comisión, lo referente al remetimiento posterior.

Ahora bien, analizados todos los documentos y planos arquitectónicos, consideramos que es procedente la solicitud, ya que existe la anuencia de conformidad que hacen 4-cuatro vecinos más próximos al predio que nos ocupa, no obstante que el predio se encuentra en una zona comercial y no esta sujeto a presentar dichas firmas, así mismo debemos tener en cuenta que los integrantes de la junta de vecinos de la colonia el día 3 de noviembre del 2005, manifiestan: *"La Directiva de esta junta de residentes de la colonia del Valle después de haber analizado dicha solicitud, considera que la decisión que se debe de tomar para ese predio la debe analizar el Consejo de Desarrollo Urbano y la Comisión de Desarrollo Urbano, sin embargo no olviden que seguimos buscando que se conserven las áreas de estacionamiento esto con el fin de seguir conservando la calidad de vida de los Residentes de la Colonia del Valle."*

Por lo antes expuesto y fundado; ponemos a Consideración de este Órgano Colegiado, el siguiente acuerdo:

PRIMERO.- Se *Aprueba* al C. MARTIN JORGE DIECK ASSAD; la modificación de lineamientos de construcción en una edificación en la cual se pretenden instalar un conjunto de cuatro locales comerciales, referente al remetimiento posterior de 3 metros a 1.50 metros, debiendo respetar las condiciones técnicas de la banqueta, tal y como las señala en los planos del proyecto presentados en la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología; para el predio ubicado en la calle Río Mississippi No. 415 oriente entre las calles de Río Rosas y Gómez Morín en la Colonia del Valle en éste municipio, e identificado con el número de expediente catastral 01-064-009. Solicitud radicada y tramitada ante la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología con el número de expediente administrativo CUS 12886/2005.





SEGUNDO.- La aprobación anterior se hace sin perjuicio de la aplicación de las sanciones en las que el C. MARTIN JORGE DIECK ASSAD, incurra por la ejecución de obras de construcción realizadas en el predio y que no cuentan con el permiso correspondiente.

TERCERO.- Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología para los efectos de su legal y debido cumplimiento.

Atentamente Comisión de Desarrollo Urbano.

DICTAMEN

## R. AYUNTAMIENTO PRESENTE.

A los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano del R. Ayuntamiento, nos fue turnada la solicitud presentada por el C. MARTIN JORGE DIECK ASSAD, respecto a la modificación de lineamientos de construcción para el predio ubicado en la calle Río Mississippi No. 415 oriente entre las calles de Río Rosas y Gómez Morin en la Colonia del Valle en éste municipio, y que se identifica con el número de expediente catastral 01-064-009; por lo que

### RESULTANDO:

PRIMERO.- El C. MARTIN JORGE DIECK ASSAD, presenta su solicitud ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología el día 25 de octubre del año 2005, misma que ajustada con los requisitos para su tramitación se radica con el número de expediente CUS 12886/2005; presentando como antecedentes la autorización de la licencia de demolición para 332.00 metros cuadrados de construcción; licencia de construcción para 184.22 metros cuadrados, y licencia de uso de edificación para el giro específico de locales comerciales (4-cuatro locales) expedida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en fecha 19 de mayo del 2005, y tramitada con el número de expediente administrativo CCSIM 11891/2005. En fecha 27 de octubre del 2005, se realizó por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología una visita de inspección al predio que nos ocupa, desprendiéndose que la construcción se encuentra actualmente en etapa de acabados en un 30%.

SEGUNDO.- El interesado presentó 4 firmas de vecinos colindantes, sin embargo no se requieren por estar ubicado en una zona comercial. La Secretaría solicitó su opinión a la junta de vecinos de la colonia el día 3 de noviembre del 2005. Su opinión fue: *"La Directiva de esta junta de residentes de la colonia del Valle después de haber analizado dicha solicitud, considera que la decisión que se debe de tomar para ese predio la debe analizar el Consejo de Desarrollo Urbano y la Comisión de Desarrollo Urbano, sin embargo no olviden que seguimos buscando que se conserven las áreas de estacionamiento esto con el fin de seguir conservando la calidad de vida de los Residentes de la Colonia del Valle."*

El Consejo Consultivo Ciudadano en fecha 9 de septiembre del 2005, emitió su opinión fue en sentido negativo por unanimidad, además se recomienda se inicie procedimiento administrativo, se verifique si efectivamente se cumplen el número de cajones de estacionamiento y la rampa de acuerdo al anteproyecto presentado. En cuanto a la opinión Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano, resuelve que no tiene facultades para autorizar la modificación que nos ocupa, ya que es atribución del Republicano Ayuntamiento.



Por lo que visto las constancias que obran en el expediente de referencia; y,

#### CONSIDERANDO

**PRIMERO.-** Que ésta Comisión de Desarrollo Urbano, es competente para conocer, estudiar, resolver y proponer al R. Ayuntamiento los puntos de acuerdo a la presente solicitud, de conformidad con lo señalado en los artículos 1, 9 inciso B) fracción I, 12 fracciones I, XVI y XVII, 174, 175, 179, 180, 181, 182, 246 y demás relativos de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 58, 59, 60 fracción X, 61 fracción X inciso e) del Reglamento para el Gobierno Interior del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, N.L.; y artículos 19 y 20 fracción VI del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León 1990-2010; ya que la modificación solicitada presenta una variación superior al 30% de lo que indica la norma.

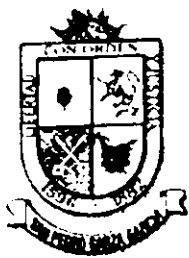
**SEGUNDO.-** Entrando al estudio de la solicitud, tenemos que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, N. L. 2000-2020, el predio se encuentra ubicado en un corredor clasificado como comercial y de servicios local denominado Mississippi (MSP) en el que los usos solicitados se consideran en donde se establece en la matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo (para corredores) contenida en el plan citado, permitidos y condicionados, ciertos géneros y subgéneros, siempre y cuando se aplique el criterio de cuantificación aprobado por el R. Ayuntamiento de este municipio en sesión celebrada en fecha 26 de junio del 2002, publicado en el Periódico Oficial del Estado, el día 01 de julio del mismo año, de aplicar y exigir el máximo número de cajones de estacionamiento que señala la Matriz de cajones de estacionamiento, exclusivamente en los casos en que este se aplique en relación con los metros cuadrados de construcción, a aquellos proyectos arquitectónicos en los que se establezcan diversas funciones, géneros y subgéneros permitidos en la zona en que se ubicará la construcción y/o edificación debiendo conservar su particularidad cada local. Colinda al norte con casa habitación, al sur con la calle Río Mississippi y al oriente y poniente con comercios.

Cuenta con las siguientes características en metros cuadrados:

Superficie total:	500.00 m <sup>2</sup>
M2 de construcción autorizada:	184.22 m <sup>2</sup>
M2 de construcción por regularizar:	60.98 m <sup>2</sup>
M2 de construcción total:	245.20 m <sup>2</sup>

El predio cuenta con un permiso de construcción para cuatro locales comerciales, debido a que mediante visita de inspección se detectaron ampliaciones que no estaban incluidos en los planos aprobados, se esta solicitando la modificación de lineamientos de construcción en lo que respecta al remetimiento posterior de 3.00 metros a 1.50 metros, lo que a su vez genera que se solicite la reducción de los cajones de estacionamiento de 10 a 8 cajones. Es preciso señalar que lo que respecta a los cajones de estacionamiento, esta variación representa un 20% con respecto a la norma, por lo que le corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología resolver su procedencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 18 bis del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano y Ecología 1990 – 2010, por lo que únicamente se analiza y dictamina por parte de esta comisión, lo referente al remetimiento posterior.

214



Modificación solicitada	Reglamento	Proyecto	Porcentaje de Variación
Remetimiento Posterior	3 metros	1.50 metros	50 %

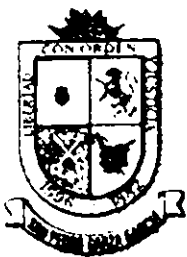
Ahora bien, analizados todos los documentos y planos arquitectónicos, consideramos que es procedente la solicitud, ya que existe la anuencia de conformidad que hacen 4-cuatro vecinos más próximos al predio que nos ocupa, no obstante que el predio se encuentra en una zona comercial y no esta sujeto a presentar dichas firmas, así mismo debemos tener en cuenta que los integrantes de la junta de vecinos de la colonia el día 3 de noviembre del 2005, manifiestan: *"La Directiva de esta junta de residentes de la colonia del Valle después de haber analizado dicha solicitud, considera que la decisión que se debe de tomar para ese predio la debe analizar el Consejo de Desarrollo Urbano y la Comisión de Desarrollo Urbano, sin embrago no olviden que seguimos buscando que se conserven las áreas de estacionamiento esto con el fin de seguir conservando la calidad de vida de los Residentes de la Colonia del Valle."*; con estas opiniones consideramos que no se afecta negativamente a ningún predio y/o construcción de tercero, quedando demostrado que no les causa perjuicio alguno a los ciudadanos de la zona, tanto en su calidad de vida u otro derecho que pudiera ser lesionado, además de que no se afecta la adecuada ventilación e iluminación que es el objeto que persigue la norma, y que resulta una variación mínima, ya que no se hace hasta el limite de la propiedad. Del análisis del proyecto, tenemos que agregar que el solicitante deberá de cumplir y respetar las condiciones técnicas de la banqueta, tal y como las señala en los planos del proyecto presentados en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

**TERCERO.-** No obstante lo anterior, hemos de considerar el hecho de que el **C. MARTIN JORGE DIECK ASSAD**, al haber realizado las modificaciones solicitadas sin haber cumplido primeramente con la obtención del permiso correspondiente, lo cual está asentado en el acta de inspección referida en el resultando primero, incumple con la normativa contenida en el Reglamento Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N.L. 1990 – 2010, que establece los mecanismos a seguir para la obtención de permisos que permitan a las personas físicas o morales la realización de edificaciones u obras, mismas que son previamente analizadas de acuerdo al trámite establecido en los numerales 19 y 20 del reglamento antes mencionado, y permitiendo con ello que la autoridad determine su procedencia y factibilidad; por lo que ésta acción del solicitante es contrario a lo señalado en el artículo 142 inciso e) del citado Reglamento, que dice: ***"Artículo 142.- Constituyen infracciones al presente Reglamento: ...e) Cada una de las acciones u omisiones realizadas por personas físicas o morales que contravengan lo ordenado en el presente Reglamento."***, además de destacar que incluso la realización de cualquier trámite, no le faculta al solicitante ni le da derecho a realizar cualquier modificación a lo ya autorizado o bien a lo que se encuentra en trámite.

Por lo antes expuesto y fundado; ponemos a Consideración de este Órgano Colegiado, el siguiente

#### ACUERDO

**PRIMERO.-** Se *Aprueba* al **C. MARTIN JORGE DIECK ASSAD**: la modificación de lineamientos de construcción en una edificación en la cual se pretenden instalar un conjunto de cuatro locales comerciales, referente al remetimiento posterior de 3 metros a 1.50 metros, debiendo respetar las



condiciones técnicas de la banqueta, tal y como las señala en los planos del proyecto presentados en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología; para el predio ubicado en la calle Río Mississippi No. 415 oriente entre las calles de Río Rosas y Gómez Morin en la Colonia del Valle en éste municipio, e identificado con el número de expediente catastral 01-064-009. Solicitud radicada y tramitada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología con el número de expediente administrativo CUS 12886/2005.

**SEGUNDO.-** La aprobación anterior se hace sin perjuicio de la aplicación de las sanciones en las que el **C. MARTIN JORGE DIECK ASSAD**, incurra por la ejecución de obras de construcción realizadas en el predio y que no cuentan con el permiso correspondiente.

**TERCERO.-** Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología para los efectos de su legal y debido cumplimiento.

SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N. L., A 25 DE ENERO DE 2005.- H. COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO DEL R. AYUNTAMIENTO. C. SERGIO YORSHUE RIVERA ZAVALA, PRESIDENTE.- LIC. RÓMULO ELIZONDO FLORES, SECRETARIO (AUSENTE CON AVISO); LIC. JULIO DE LA GARZA DE SILVA, VOCAL (AUSENTE CON AVISO); LIC. GABRIEL ZUBIETA Y LANDA ORTIZ, VOCAL; C.P. ROBERTO TREVIÑO DE LA GARZA, VOCAL; C. MARCELA DE JESÚS LIVAS GARZA; VOCAL; C. LILIA LETICIA PEÑA LLANOS, VOCAL; ING. MARÍA TERESA MORALES RAMOS, VOCAL (AUSENTE CON AVISO).

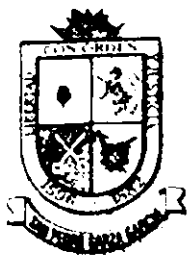
En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Algún comentario en este asunto.

**Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala**  
Si yo quisiera hacer un comentario.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:  
Adelante.

**Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala**  
Tiene permiso para poner 4 locales comerciales, aquí lo que pasa es que estamos perdonándole... dale a las fotografías más adelante por favor, más adelante... él construyó un voladito atrás, nada más que aquí no se ve muy bien y no sé si es este, construyó un voladito y esto es lo que estamos viendo del remetimiento, en cuanto a los cajones de estacionamiento nosotros no los estamos autorizando eso es por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:  
Algún otro comentario, la Regidora Diana Jaime.



**Regidora, C. Diana María Jaime Zamudio**  
Ahora aquí es uso mixto.

**Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala**  
Uso comercial.

**Regidora, C. Diana María Jaime Zamudio**  
Es comercial pero las colindancias pueden ser casa habitación o comercial.

**Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala**  
Está colindando con comercios, aquí lo mencionamos en el dictamen.

**Regidora, C. Diana María Jaime Zamudio**  
Si nada más quería yo clarificar esto.

**Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala**  
Es comercial pero alguno son habitacionales, pero si está colindando a un lado con comercio y al otro lado con casa habitación, si mal no recuerdo.

**Regidora, C. Diana María Jaime Zamudio**  
Porque aquí puede deteriorarse la calidad de vida de los que tienen casa habitación, nada más es una observación, gracias.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:

#### ACUERDO

Someto a la consideración del R. Ayuntamiento el dictamen presentado por el Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala, Presidente de la Comisión de Desarrollo urbano y Ecología, relativa al Expediente CUS 12886/2005, con número de expediente catastral 01-064-009, en los términos expuestos.

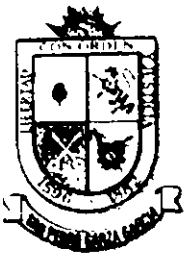
Si están de acuerdo con ello favor de manifestarlo en la forma acostumbrada.

#### Síndicos:

Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva A favor  
Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz A favor

#### Regidores:

C. P. Roberto Treviño de la Garza A favor  
Profra. y Lic. Martha María De Guadalupe González Leal A favor  
C. Sergio Yorshue Rivera Zavala A favor  
C. Gerardo Ismael Canales Martínez A favor  
Lic. Jorge Enrique Fernández Salazar A favor  
Lic. Roberto Berlanga Salas A favor  
Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos A favor  
C. Diana María Jaime Zamudio En contra  
Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano A favor  
Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores Ausente con aviso  
C. Marcela de Jesús Livas Garza Ausente con aviso



C. Lilia Leticia Peña Llanos A favor  
**APROBADO POR MAYORÍA CON EL VOTO EN CONTRA DE LA C.  
REGIDORA DIANA MARÍA JAIME ZAMUDIO.**

Continuando con el uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:  
Adelante Regidor.

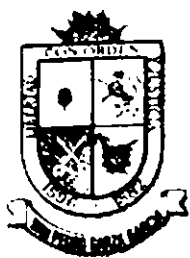
**Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala**

A los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano del R. Ayuntamiento, nos fue turnada la solicitud presentada por las C. C. MARÍA ALICIA GARZA ELIZONDO DE PRO y MARÍA CRISTINA GARZA ELIZONDO, respecto a la modificación de lineamientos de construcción para el predio ubicado en la calle Río Grijalva No. 112 sur entre las calles de Calzada del Valle y Río Volga en éste municipio, y que se identifica con el número de expediente catastral 01-113-009; por lo que menciono que en el predio se encuentra existente una casa habitación, debido a que se detectaron modificaciones a la construcción que no contaban con autorización, se esta solicitando la modificación de lineamientos de construcción en lo referente al remetimiento lateral sur de 1.50 a 0 metros en un tramo de 11 metros y del remetimiento frontal de 1.50 a 0 metros en un tramo de 3.00 metros. Ahora bien, analizados todos los documentos y planos arquitectónicos, así como los puntos técnicos que nos indica el personal de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología que nos asiste, tenemos que el proyecto no se ajusta a los lineamientos que establecen los artículos 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51 y 52 del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N.L. 1990 – 2010, ni se da alguna de las excepciones o aspectos especiales que permitan variar dichos lineamientos; así mismo y estimamos que no se ajusta al objeto y características de la zona y técnicamente es factible que el proyecto cumpla con las condiciones para dicho lineamiento, sin que se afecte la adecuada iluminación y ventilación tanto al predio como a sus colindantes, recordando que esos son los objetivos por los cuales las construcciones requieren de mantener y respetar un lineamiento ya sea frontal, lateral o posterior; por lo que resolvemos que no es factible el aprobar la solicitud. A mayor abundamiento, es de indicarse que al predio se le da un uso de oficinas para lo cual no tiene autorización ya que debe ser el de casa habitación unifamiliar, esto se comprobó mediante acta de inspección de fecha 14 de noviembre del próximo pasado, llevado a cabo por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, lo que motivo el inicio del procedimiento legal correspondiente.

La opinión del Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano y la junta de vecinos de la colonia lo consideramos como apoyo a todo lo antes expuesto ya que con estas opiniones se puede precisar el interés de los habitantes de la zona porque se cumpla con las normativas municipales y se respete las caracterizas existente en la zona para las edificaciones que las edificaciones que la comprenden

Por lo antes expuesto y fundado; ponemos a Consideración de este Órgano Colegiado, el siguiente acuerdo:

**PRIMERO.- Se Niega a las C. C. MARÍA ALICIA GARZA ELIZONDO DE PRO y MARÍA CRISTINA GARZA ELIZONDO: la modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación referente al remetimiento lateral sur de 1.50 metros a 0 metros en un tramo de 11 metros y del remetimiento frontal de 1.50 a 0 metros en un tramo de 3.00 metros; para el predio ubicado en la calle Río Grijalva No. 112 sur entre las calles de**



Calzada del Valle y Río Volga en la Colonia del Valle en éste municipio, e identificado con el número de expediente catastral 01-113-009. Solicitud radicada y tramitada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología con el número de expediente administrativo CUS 12949/2005.

SEGUNDO.- Lo indicado en el punto anterior se hace sin perjuicio de la aplicación de las sanciones a que las C. C. MARÍA ALICIA GARZA ELIZONDO DE PRO y MARÍA CRISTINA GARZA ELIZONDO, incurran por la ejecución de obras de construcción realizadas en el predio y que no cuentan con el permiso correspondiente.

TERCERO.- Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología para los efectos de su legal y debido cumplimiento.

Atentamente Comisión de Desarrollo Urbano.

DICTAMEN

## R. AYUNTAMIENTO

### PRESENTE.-

A los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano del R. Ayuntamiento, nos fue turnada la solicitud presentada por las C. C. MARÍA ALICIA GARZA ELIZONDO DE PRO y MARÍA CRISTINA GARZA ELIZONDO, respecto a la modificación de lineamientos de construcción para el predio ubicado en la calle Río Grijalva No. 112 sur entre las calles de Calzada del Valle y Río Volga en éste municipio, y que se identifica con el número de expediente catastral 01-113-009; por lo que

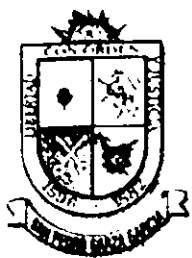
### RESULTANDO:

PRIMERO.- Las C. C. MARÍA ALICIA GARZA ELIZONDO DE PRO y MARÍA CRISTINA GARZA ELIZONDO, presentan su solicitud ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología el día 9 de noviembre del año 2005, misma que ajustada con los requisitos para su tramitación se radica con el número de expediente CUS 12949/2005.

El día 14 de noviembre del próximo pasado, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, realizó visita de inspección al predio, desprendiéndose: "*Francisco Javier Martínez Oviedo*. "Obs.: El predio actualmente cuenta con procedimiento jurídico por falta de permiso para oficinas, uso que se le da en la actualidad, además de haberse suspendido el área señalada como home theater en plano debido a que la misma se construyó sin permiso y se suspendió en etapa de acabados el resto de la edificación se aprecia de acuerdo en plano en cuanto a desplante, más no en los usos señalados en plano".

SEGUNDO.- Los interesados presentó 4 firmas de vecinos colindantes quienes están de acuerdo con las modificaciones, siempre y cuando se trate de una casa habitación. Se envió consulta a la junta de vecinos de la colonia y su opinión fue en sentido negativo a la solicitud. El Consejo Consultivo Ciudadano en fecha 25 de noviembre del 2005, emitió su opinión fue en sentido negativo por unanimidad, con la recomendación de que se inicie procedimiento jurídico por falsedad de información. En cuanto a la opinión Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano, resuelve que no tiene facultades para autorizar la modificación que nos ocupa, ya que es atribución del Republicano Ayuntamiento.

Por lo que visto las constancias que obran en el expediente de referencia; y,



### CONSIDERANDO

**PRIMERO.-** Que ésta Comisión de Desarrollo Urbano, es competente para conocer, estudiar, resolver y proponer al R. Ayuntamiento los puntos de acuerdo a la presente solicitud, de conformidad con lo señalado en los artículos 1, 9 inciso B) fracción I, 12 fracciones I, XVI y XVII, 174, 175, 179, 180, 181, 182, 246 y demás relativos de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 58, 59, 60 fracción X, 61 fracción X inciso e) del Reglamento para el Gobierno Interior del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, N.L.; y artículos 19 y 20 fracción VI del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León 1990-2010; ya que las modificaciones solicitadas presenta una variación superior al 30% de lo que indica la norma.

**SEGUNDO.-** Entrando al estudio de la solicitud, tenemos que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, N. L. 2000-2020, el predio se encuentra ubicado en una zona indicada como habitacional unifamiliar H-10 (400 metros cuadrados de terreno por vivienda). Colinda al norte con casa habitación, al sur con casa habitación, al oriente con la calle Río Grijalva y al poniente con predio comercial.

Cuenta con las siguientes características en metros cuadrados:

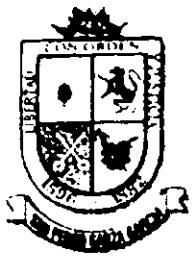
Superficie total:	1500.00 m <sup>2</sup>
M2 existentes:	387.00 m <sup>2</sup>
M2 por regularizar:	113.00 m <sup>2</sup>
M2 de construcción por ampliar:	11.00 m <sup>2</sup>
M2 de construcción por ampliar:	511.00 m <sup>2</sup>

Datos de las modificaciones:

Modificación solicitada	Reglamento	Proyecto	Porcentaje de Variación
Remetimiento Lateral sur	1.50 metros	0 metros en un tramo de 11 metros	100 %
Remetimiento Frontal	1.50 metros	0 metros en un tramo de 3 metros	100 %

En el predio se encuentra existente una casa habitación, debido a que se detectaron modificaciones a la construcción que no contaban con autorización, se esta solicitando la modificación de lineamientos de construcción en lo referente al remetimiento lateral sur de 1.50 a 0 metros en un tramo de 11 metros y del remetimiento frontal de 1.50 a 0 metros en un tramo de 3.00 metros. Ahora bien, analizados todos los documentos y planos arquitectónicos, así como los puntos técnicos que nos indica el personal de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología que nos asiste, tenemos que el proyecto no se ajusta a los lineamientos que establecen los artículos 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51 y 52 del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N.L. 1990 - 2010, ni se da alguna de las excepciones o aspectos especiales que permitan variar dichos lineamientos; así mismo y estimamos que no se ajusta al objeto y características de la zona y técnicamente es factible que el proyecto cumpla con las condiciones





para dicho lineamiento, sin que se afecte la adecuada iluminación y ventilación tanto al predio como a sus colindantes, recordando que esos son los objetivos por los cuales las construcciones requieren de mantener y respetar un lineamiento ya sea frontal, lateral o posterior; por lo que resolvemos que no es factible el aprobar la solicitud. A mayor abundamiento, es de indicarse que al predio se le da un uso de oficinas para lo cual no tiene autorización ya que debe ser el de casa habitación unifamiliar, esto se comprobó mediante acta de inspección de fecha 14 de noviembre del próximo pasado, llevado a cabo por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, lo que motivo el inicio del procedimiento legal correspondiente.

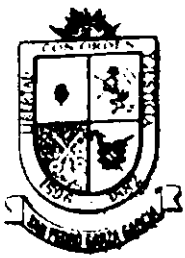
La opinión del Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano; la tomamos como apoyo a las consideraciones que hacemos, toda vez que es emitida tomando en cuenta aspectos tanto técnicos como jurídicos, además de que sus integrantes manifiestan que se inicie procedimiento jurídico en contra de los solicitantes por falsedad de información. En cuanto a que la junta de vecinos no contestó el requerimiento que le hiciera la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en consecuencia es de aplicar que dicha junta acepta las modificaciones que nos ocupan, de conformidad a lo señalado en la fracción II del artículo 20 del Reglamento Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N.L. 1990 – 2010. mas sin embargo no la hemos de considerar para las conclusiones señaladas, ya que al no existir opinión de la junta de vecinos de la colonia, no se puede precisar el interés que existe en los habitantes de la zona con respecto a la solicitud, pero es de precisarse que por tal motivo, y para poder determinar la opinión ciudadana, consideramos la que hace el Consejo Consultivo Ciudadano y la opinión de los tres vecinos colindantes al predios y que se menciona anteriormente.

**TERCERO.-** No obstante lo anterior, hemos de considerar el hecho de que las **C. C. MARÍA ALICIA GARZA ELIZONDO DE PRO y MARÍA CRISTINA GARZA ELIZONDO**, al haber realizado las modificaciones solicitadas sin haber cumplido primeramente con la obtención del permiso correspondiente, lo cual está asentado en el acta de inspección referida en el resultando primero, incumple con la normativa contenida en el Reglamento Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N.L. 1990 – 2010, que establece los mecanismos a seguir para la obtención de permisos que permitan a las personas físicas o morales la realización de edificaciones u obras, mismas que son previamente analizadas de acuerdo al trámite establecido en los numerales 19 y 20 del reglamento antes mencionado, y permitiendo con ello que la autoridad determine su procedencia y factibilidad; por lo que ésta acción contraviene a lo señalado en el artículo 142 inciso e) del citado Reglamento, que dice: ***“Artículo 142.- Constituyen infracciones al presente Reglamento: ....e) Cada una de las acciones u omisiones realizadas por personas físicas o morales que contravengan lo ordenado en el presente Reglamento.”***, además de destacar que incluso la realización de cualquier trámite, no le faculta al solicitante ni le da derecho a realizar cualquier modificación a lo ya autorizado o bien a lo que se encuentra en trámite.

Por lo antes expuesto y fundado; ponemos a Consideración de este Órgano Colegiado, el siguiente

#### ACUERDO

**PRIMERO.-** Se *Niega* a las **C. C. MARÍA ALICIA GARZA ELIZONDO DE PRO y MARÍA CRISTINA GARZA ELIZONDO**; la modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación referente al



remetimiento lateral sur de 1.50 metros a 0 metros en un tramo de 11 metros y del remetimiento frontal de 1.50 a 0 metros en un tramo de 3.00 metros: para el predio ubicado en la calle Río Grijalva No. 112 sur entre las calles de Calzada del Valle y Río Volga en la Colonia del Valle en éste municipio, e identificado con el número de expediente catastral 01-113-009. Solicitud radicada y tramitada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología con el número de expediente administrativo CUS 12949/2005.

**SEGUNDO.-** Lo indicado en el punto anterior se hace sin perjuicio de la aplicación de las sanciones a que las C. C. **MARÍA ALICIA GARZA ELIZONDO DE PRO** y **MARÍA CRISTINA GARZA ELIZONDO**, incurran por la ejecución de obras de construcción realizadas en el predio y que no cuentan con el permiso correspondiente.

**TERCERO.-** Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología para los efectos de su legal y debido cumplimiento.

SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N. L., A 25 DE ENERO DE 2005.- H. COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO DEL R. AYUNTAMIENTO. C. SERGIO YORSHUE RIVERA ZAVALA, PRESIDENTE.- LIC. RÓMULO ELIZONDO FLORES, SECRETARIO (AUSENTE CON AVISO); LIC. JULIO DE LA GARZA DE SILVA, VOCAL (AUSENTE CON AVISO); LIC. GABRIEL ZUBIETA Y LANDA ORTIZ, VOCAL; C.P. ROBERTO TREVIÑO DE LA GARZA, VOCAL; C. MARCELA DE JESÚS LIVAS GARZA; VOCAL; C. LILIA LETICIA PEÑA LLANOS, VOCAL; ING. MARÍA TERESA MORALES RAMOS, VOCAL.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Algún comentario.

**Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala**

En el dictamen venía en el resultando segundo la opinión en sentido negativo de la junta de vecinos y luego posteriormente venía que no habían emitido opinión la junta de vecinos, entonces sí emitió opinión y fue en sentido negativo, nada más ya lo corregimos aquí.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:  
Regidor Salvador Benítez.

**Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano**

Yo quiero recalcar el punto que se menciona en donde se hizo constar que se le está dando uso de oficinas dice: "A mayor abundamiento, es de indicarse que al predio se le da un uso de oficinas", este tema yo creo que es bastante delicado sobre todo... *si puedes poner la zona por favor...* sobre todo porque ya de por sí hay demasiada oposición por el hecho de que en la Calzada Del Valle y en la Calzada San Pedro... bueno en la Calzada San Pedro y prácticamente todo es comercial pero hay mucha oposición de que se extienda la zona comercial hacia la parte de atrás, creo que debemos de ser muy estrictos en estos casos para evitar que se vaya a proliferar el uso comercial y de oficinas en áreas eminentemente habitacionales, entonces



definitivamente creo que sí vale la pena ponerle especial atención a este asunto.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: La Regidora Diana Jaime.

**Regidora, C. Diana María Jaime Zamudio**

No sé si alguien me puede informar si estas personas son las mismas, que piden el cambio de uso de suelo de residencial a comercial en Real de San Agustín y Alfonso Reyes, no sé si alguien.

**Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala**

No, ahorita en este momento no, pero si quieres te lo verifico.

**Regidora, C. Diana María Jaime Zamudio**

Ok, pero si son lo mismo dueños de esos terrenos, no saben.

**Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala**

Habría que verlo porque son de Pro... algo así, te lo verifico.

**Regidora, C. Diana María Jaime Zamudio**

A ver si después puedo conseguir esa información, gracias.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:

¿Comentarios?

**ACUERDO**

Someto a la consideración del R. Ayuntamiento el dictamen presentado por el Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala, Presidente de la Comisión de Desarrollo urbano y Ecología, relativa al Expediente CUS 12949/2005, con número de expediente catastral 01-113-009, en los términos expuestos.

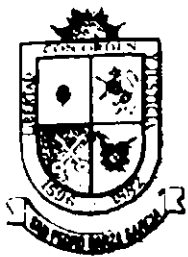
Si están de acuerdo con ello favor de manifestarlo en la forma acostumbrada.

**Síndicos:**

Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva	A favor
Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz	A favor

**Regidores:**

C. P. Roberto Treviño de la Garza	A favor
Profra. y Lic. Martha María De Guadalupe González Leal	A favor
C. Sergio Yorshue Rivera Zavala	A favor
C. Gerardo Ismael Canales Martínez	A favor
Lic. Jorge Enrique Fernández Salazar	A favor
Lic. Roberto Berlanga Salas	A favor
Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos	A favor
C. Diana María Jaime Zamudio	A favor
Lic. Salvador Mariano Benitez Lozano	A favor
Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores	Ausente con aviso



C. Marcela de Jesús Livas Garza  
C. Lilia Leticia Peña Llanos  
**APROBADO POR UNANIMIDAD.**

Ausente con aviso  
A favor

Continuando con el uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Adelante Regidor.

**Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala**

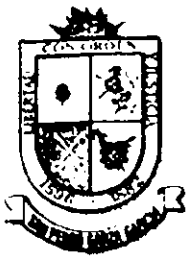
A los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano del R. Ayuntamiento, nos fue turnada la solicitud presentada por los C. C. RODRIGO EVERARDO ALANIS SALAZAR y TOMASA ESTRADA PALACIOS DE ALANIS, respecto a la modificación de lineamientos de construcción para el predio ubicado en la calle Kilimanjaro No. 124 en la colonia Villa Montaña en éste municipio, y que se identifica con el número de expediente catastral 23-046-009; por lo que.

**Continuando en uso de la palabra el C. Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala, expresó:** En algunas menciona los considerandos porque los estamos negando en terminado momento si ellos quisiera acudir al contencioso... por eso menciona los considerandos... *Comentarios fuera del micrófono...* no por si se... estamos previniendo.

Considerando. PRIMERO.- Que ésta Comisión de Desarrollo Urbano, es competente para conocer, estudiar, resolver y proponer al R. Ayuntamiento los puntos de acuerdo a la presente solicitud, de conformidad con lo señalado en los artículos 1, 9 inciso B) fracción I, 12 fracciones I, XVI y XVII, 174, 175, 179, 180, 181, 182, 246 y demás relativos de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 58, 59, 60 fracción X, 61 fracción X inciso e) del Reglamento para el Gobierno Interior del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, N.L.; y artículos 19 y 20 fracción VI del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León 1990-2010; ya que las modificaciones solicitadas presenta una variación superior al 30% de lo que indica la norma.

Menciono que el predio cuenta con un permiso de construcción para una casa habitación, debido a que se llevaron acabo ampliaciones a la construcción que no estaban incluidas en los planos aprobados, y con el fin de regularizar esas áreas, se esta solicitando la modificación de lineamientos de construcción en lo referente a ambos remetimientos laterales oriente y poniente de 1.46 a 0 metros en tramos de 6.00 metros. Ahora bien, analizados todos los documentos y planos arquitectónicos, así como los puntos técnicos que nos indica el personal de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología que nos asiste, tenemos que el proyecto no se ajusta a los lineamientos que establecen los artículos 46, 47, 48, 49, 50, 51 y 52 del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N.L. 1990 – 2010, ni se da alguna de las excepciones o aspectos especiales que permitan variar el lineamiento; así mismo y analizados los planos arquitectónicos, estimamos no se ajusta al objeto y características de la zona y técnicamente es factible que el proyecto cumpla con las condiciones para dicho lineamiento; por lo que resolvemos que no es factible el aprobar la solicitud.

La opinión del Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano; la tomamos como apoyo a las consideraciones que hacemos, toda vez que es emitida tomando en cuenta aspectos tanto técnicos como jurídicos, además de que sus integrantes manifiestan que debe adecuarse el proyecto a los lineamientos establecidos en el reglamento de desarrollo urbano vigente en



el municipio. En cuanto a que la junta de vecinos no contesto el requerimiento que le hiciera la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, en consecuencia es de aplicar que dicha junta acepta las modificaciones que nos ocupan, de conformidad a lo señalado en la fracción II del artículo 20 del Reglamento Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N.L. 1990 – 2010, mas sin embargo no la hemos de considerar para las conclusiones señaladas, ya que al no existir opinión de la junta de vecinos de la colonia, no se puede precisar el interés que existe en los habitantes de la zona con respecto a la solicitud, pero es de precisarse que por tal motivo, y para poder determinar la opinión ciudadana, consideramos la que hace el Consejo Consultivo Ciudadano y que se menciona anteriormente.

Por lo antes expuesto y fundado; ponemos a Consideración de este Órgano Colegiado, el siguiente acuerdo

**PRIMERO.-** Se Niega a los C. C. RODRIGO EVERARDO ALANIS SALAZAR y TOMASA ESTRADA PALACIOS DE ALANIS; la modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación unifamiliar referente al remetimiento lateral oriente y poniente de 1.46 metros a 0 metros en tramos de 6.00 metros; para el predio ubicado en la calle Kilimanjaro No. 124 en la colonia Villa Montaña en éste municipio, e identificado con el número de expediente catastral 23-046-009. Solicitud radicada y tramitada ante la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología con el número de expediente administrativo CUS 12981/2005.

**SEGUNDO.-** Lo indicado en el punto anterior se hace sin perjuicio de la aplicación de las sanciones a que los C. C. RODRIGO EVERARDO ALANIS SALAZAR y TOMASA ESTRADA PALACIOS DE ALANIS, incurran por la ejecución de obras de construcción realizadas en el predio y que no cuentan con el permiso correspondiente.

**TERCERO.-** Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología para los efectos de su legal y debido cumplimiento.

Atentamente Comisión De Desarrollo Urbano.

**DICTAMEN**

## **R. AYUNTAMIENTO**

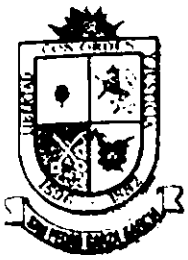
### **PRESENTE.-**

A los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano del R. Ayuntamiento, nos fue tumada la solicitud presentada por los C. C. **RODRIGO EVERARDO ALANIS SALAZAR y TOMASA ESTRADA PALACIOS DE ALANIS**, respecto a la modificación de lineamientos de construcción para el predio ubicado en la calle Kilimanjaro No. 124 en la colonia Villa Montaña en éste municipio, y que se identifica con el número de expediente catastral **23-046-009**; por lo que

### **RESULTANDO:**

**PRIMERO.-** Los C. C. **RODRIGO EVERARDO ALANIS SALAZAR y TOMASA ESTRADA PALACIOS DE ALANIS**, presentan su solicitud ante la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología el día 15 de noviembre del año 2005, misma que ajustada con los requisitos para su tramitación se radica con el número de expediente **CUS 12981/2005**; presentando como antecedentes:

-Permiso de construcción para una casa habitación unifamiliar (obra nueva) autorizada por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología en fecha 17 de noviembre del 2003, por un total de 301.58 metros cuadrados aprobados; y,



-Negativa de modificación de lineamientos de construcción en lo referente a al remetimiento lateral oriente y poniente de 1.46 metros a 0 metros en tramos de 6.00 metros, dentro del expediente administrativo CUS 11714/2005.

El 22 de noviembre del 2005, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, se realizó inspección física al predio desprendiéndose: "Francisco Javier Martínez Oviedo: "Construcción en obra gris de acuerdo a lo marcado en plano anexo". Se inició procedimiento administrativo en la secretaria por detectarse modificaciones al predio que no estaban autorizadas.

**SEGUNDO.-** Los interesados presentó 3 firmas de vecinos colindantes, uno de ellos no quiso firmar y el solicitante manifestó que: "Mi vecino no quiere firmar en virtud de no ser mi vecinos colindante". La Secretaría solicitó su opinión a la junta de vecinos de la colonia el día 22 de noviembre del 2005, no teniéndose respuesta. El Consejo Consultivo Ciudadano en fecha 25 de noviembre del 2005, emitió su opinión fue en sentido negativo por unanimidad. En cuanto a la opinión Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano, resuelve que no tiene facultades para autorizar la modificación que nos ocupa, ya que es atribución del Republicano Ayuntamiento. Por lo que visto las constancias que obran en el expediente de referencia; y,

#### CONSIDERANDO

**PRIMERO.-** Que ésta Comisión de Desarrollo Urbano, es competente para conocer, estudiar, resolver y proponer al R. Ayuntamiento los puntos de acuerdo a la presente solicitud, de conformidad con lo señalado en los artículos 1, 9 inciso B) fracción I, 12 fracciones I, XVI y XVII, 174, 175, 179,180, 181, 182, 246 y demás relativos de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 58, 59, 60 fracción X, 61 fracción X inciso e) del Reglamento para el Gobierno Interior del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, N.L.; y artículos 19 y 20 fracción VI del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León 1990-2010; ya que las modificaciones solicitadas presenta una variación superior al 30% de lo que indica la norma.

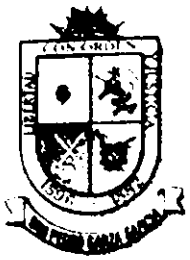
**SEGUNDO.-** Entrando al estudio de la solicitud, tenemos que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, N. L. 2000-2020, el predio se encuentra ubicado en una zona clasificada como habitacional unifamiliar H-12 (600 m<sup>2</sup> de terreno por vivienda). Colinda al norte con casas habitación, al sur con casa habitación, al oriente con derecho de paso y al poniente con casa habitación.

Cuenta con las siguientes características en metros cuadrados:

Superficie total:	390.00 m <sup>2</sup>
M2 de construcción existente:	301.58 m <sup>2</sup>
M2 de construcción por regularizar:	50.06 m <sup>2</sup>
M2 de construcción total:	351.64 m <sup>2</sup>

Datos de las modificaciones:

Modificación solicitada	Reglamento de la Colonia Villa Montaña	Proyecto	Porcentaje de Variación
Remetimiento	15 % del frente del lote	0 metros en un	100 %



lateral oriente	entre dos = 1.46 metros de cada lado	tramo de 6 metros	
Remetimiento lateral poniente	15 % del frente del lote entre dos = 1.46 metros de cada lado	0 metros en un tramo de 6 metros	100 %

El predio cuenta con un permiso de construcción para una casa habitación, debido a que se llevaron acabo ampliaciones a la construcción que no estaban incluidas en los planos aprobados, y con el fin de regularizar esas áreas, se esta solicitando la modificación de lineamientos de construcción en lo referente a ambos remetimientos laterales oriente y poniente de 1.46 a 0 metros en tramos de 6.00 metros. Ahora bien, analizados todos los documentos y planos arquitectónicos, así como los puntos técnicos que nos indica el personal de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología que nos asiste, tenemos que el proyecto no se ajusta a los lineamientos que establecen los artículos 46, 47, 48, 49, 50, 51 y 52 del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N.L. 1990 – 2010, ni se da alguna de las excepciones o aspectos especiales que permitan variar el lineamiento; así mismo y analizados los planos arquitectónicos, estimamos no se ajusta al objeto y características de la zona y técnicamente es factible que el proyecto cumpla con las condiciones para dicho lineamiento; por lo que resolvemos que no es factible el aprobar la solicitud.

La opinión del Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano; la tomamos como apoyo a las consideraciones que hacemos, toda vez que es emitida tomando en cuenta aspectos tanto técnicos como jurídicos, además de que sus integrantes manifiestan que debe adecuarse el proyecto a los lineamientos establecidos en el reglamento de desarrollo urbano vigente en el municipio. En cuanto a que la junta de vecinos no contesto el requerimiento que le hiciera la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, en consecuencia es de aplicar que dicha junta acepta las modificaciones que nos ocupan, de conformidad a lo señalado en la fracción II del artículo 20 del Reglamento Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N.L. 1990 – 2010, mas sin embargo no la hemos de considerar para las conclusiones señaladas, ya que al no existir opinión de la junta de vecinos de la colonia, no se puede precisar el interés que existe en los habitantes de la zona con respecto a la solicitud, pero es de precisarse que por tal motivo, y para poder determinar la opinión ciudadana, consideramos la que hace el Consejo Consultivo Ciudadano y que se menciona anteriormente.

**TERCERO.-** No obstante lo anterior, hemos de considerar el hecho de que los **C. C. RODRIGO EVERARDO ALANIS SALAZAR y TOMASA ESTRADA PALACIOS DE ALANIS**, al haber realizado las modificaciones solicitadas sin haber cumplido primeramente con la obtención del permiso correspondiente, lo cual está asentado en el acta de inspección referida en el resultando primero, incumple con la normativa contenida en el Reglamento Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N.L. 1990 – 2010, que establece los mecanismos a seguir para la obtención de permisos que permitan a las personas físicas o morales la realización de edificaciones u obras, mismas que son previamente analizadas de acuerdo al trámite establecido en los numerales 19 y 20 del reglamento antes mencionado, y permitiendo con ello que la autoridad determine su procedencia y factibilidad; por lo que ésta acción contraviene a lo señalado en el artículo 142 inciso e) del citado Reglamento, que dice: **“Artículo 142.- Constituyen infracciones al presente Reglamento: ....e) Cada una de las acciones u omisiones realizadas por personas físicas o morales que contravengan lo**



*ordenado en el presente Reglamento.*”, además de destacar que incluso la realización de cualquier trámite, no le faculta al solicitante ni le da derecho a realizar cualquier modificación a lo ya autorizado o bien a lo que se encuentra en trámite.

Por lo antes expuesto y fundado; ponemos a Consideración de este Órgano Colegiado, el siguiente

#### ACUERDO

**PRIMERO.-** Se *Niega* a los C. C. RODRIGO EVERARDO ALANIS SALAZAR y TOMASA ESTRADA PALACIOS DE ALANIS; la modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación unifamiliar referente al remetimiento lateral oriente y poniente de 1.46 metros a 0 metros en tramos de 6.00 metros; para el predio ubicado en la calle Galeana Kilimanjaro No. 124 en la colonia Villa Montaña en éste municipio, e identificado con el número de expediente catastral 23-046-009. Solicitud radicada y tramitada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología con el número de expediente administrativo CUS 12981/2005.

**SEGUNDO.-** Lo indicado en el punto anterior se hace sin perjuicio de la aplicación de las sanciones a que los C. C. RODRIGO EVERARDO ALANIS SALAZAR y TOMASA ESTRADA PALACIOS DE ALANIS, incurran por la ejecución de obras de construcción realizadas en el predio y que no cuentan con el permiso correspondiente.

**TERCERO.-** Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología para los efectos de su legal y debido cumplimiento.

SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N. L., A 25 DE ENERO DE 2005.- H. COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO DEL R. AYUNTAMIENTO. C. SERGIO YORSHUE RIVERA ZAVALA, PRESIDENTE.- LIC. RÓMULO ELIZONDO FLORES, SECRETARIO (AUSENTE CON AVISO); LIC. JULIO DE LA GARZA DE SILVA, VOCAL (AUSENTE CON AVISO); LIC. GABRIEL ZUBIETA Y LANDA ORTIZ, VOCAL; C.P. ROBERTO TREVIÑO DE LA GARZA, VOCAL; C. MARCELA DE JESÚS LIVAS GARZA; VOCAL; C. LILIA LETICIA PEÑA LLANOS, VOCAL; ING. MARÍA TERESA MORALES RAMOS, VOCAL.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:  
¿Comentarios?

#### ACUERDO

Someto a la consideración del R. Ayuntamiento el dictamen presentado por el Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala, Presidente de la Comisión de Desarrollo urbano y Ecología, relativa al Expediente CUS 12981/2005, con número de expediente catastral 23-046-009, en los términos expuestos.

Si están de acuerdo con ello favor de manifestarlo en la forma acostumbrada.

#### *Síndicos:*

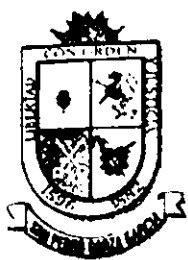
Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva

A favor

Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz

A favor





**Regidores:**

C. P. Roberto Treviño de la Garza	A favor
Profra. y Lic. Martha María De Guadalupe González Leal	A favor
C. Sergio Yorshue Rivera Zavala	A favor
C. Gerardo Ismael Canales Martínez	A favor
Lic. Jorge Enrique Fernández Salazar	A favor
Lic. Roberto Berlanga Salas	A favor
Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos	A favor
C. Diana María Jaime Zamudio	A favor
Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano	A favor
Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores	Ausente con aviso
C. Marcela de Jesús Livas Garza	Ausente con aviso
C. Lilia Leticia Peña Llanos	A favor

**APROBADO POR UNANIMIDAD.**

Continuando con el uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:  
Adelante Regidor.

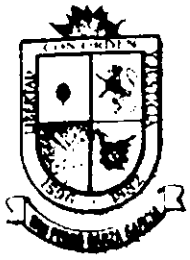
**Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala**

A los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano del R. Ayuntamiento, nos fue turnada la solicitud presentada por la C. SUSANA CARPINTEYRO FACI, respecto a la modificación de lineamientos de construcción para el predio ubicado en la calle Galeana No. 115 entre las calles de Lomas del Valle y Río Suchiate en la colonia Lomas del Valle en éste municipio, y que se identifica con el número de expediente catastral 13-011-010; por lo que menciono que el predio cuenta con un permiso de construcción para una casa habitación, debido a que se llevaron acabo ampliaciones a la construcción que no estaban incluidas en los planos aprobados, y con el fin de regularizar esas áreas, se solicita la modificación de lineamientos en lo referente al remetimiento lateral oriente de 1.30 metros a 0 metros en un tramo de 6.20 metros y del número de cajones de estacionamiento de 8 cajones a 6 cajones. Es preciso señalar que lo que respecta a los cajones de estacionamiento, esta variación representa un 25% con respecto a la norma, correspondiéndole a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología resolver su procedencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 18 bis del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano y Ecología 1990 – 2010, por lo que únicamente se analiza y dictamina por parte de esta comisión, lo referente al remetimiento lateral oriente.

Por lo antes expuesto y fundado; ponemos a Consideración de este Órgano Colegiado, el siguiente acuerdo:

**PRIMERO.-** Se *Aprueba* a la C. SUSANA CARPINTEYRO FACI; la modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación unifamiliar referente al remetimiento lateral oriente de 1.30 a 0 metros en un tramo de 6.20 metros; para el predio ubicado en la calle Galeana No. 115 entre las calles de Lomas del Valle y Río Suchiate en la colonia Lomas del Valle en éste municipio, e identificado con el número de expediente catastral 13-011-010. Solicitud radicada y tramitada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología con el número de expediente administrativo CUS 13019/2005.

**SEGUNDO.-** La aprobación anterior se hace sin perjuicio de la aplicación de las sanciones a las que la C. SUSANA CARPINTEYRO FACI, incurra por la ejecución de obras de construcción realizadas en el predio y que no cuentan con el permiso correspondiente.



TERCERO.- Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología para los efectos de su legal y debido cumplimiento.

Atentamente Comisión De Desarrollo Urbano.

*DICTAMEN*

**R. AYUNTAMIENTO  
PRESENTE.-**

A los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano del R. Ayuntamiento, nos fue turnada la solicitud presentada por la C. **SUSANA CARPINTEYRO FACI**, respecto a la modificación de lineamientos de construcción para el predio ubicado en la calle Galeana No. 115 entre las calles de Lomas del Valle y Río Suchiate en la colonia Lomas del Valle en éste municipio, y que se identifica con el número de expediente catastral 13-011-010; por lo que

**RESULTANDO:**

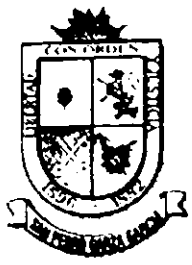
**PRIMERO.-** La C. **SUSANA CARPINTEYRO FACI**, presenta su solicitud ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología el día 21 de noviembre del año 2005, misma que ajustada con los requisitos para su tramitación se radica con el número de expediente **CUS 13019/2005**; presentando como antecedente el permiso de construcción para una casa habitación unifamiliar autorizada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por un total de 820.95 metros cuadrados aprobados. Se inició procedimiento administrativo en la secretaría por detectarse modificaciones al predio que no estaban autorizadas.

**SEGUNDO.-** El interesado presentó 4 firmas de vecinos colindantes, quienes están de acuerdo a la solicitud. La Secretaría solicitó su opinión a la junta de vecinos de la colonia el día 22 de noviembre del 2005, no teniéndose respuesta. El Consejo Consultivo Ciudadano en fecha 5 de diciembre del 2005, emitió su opinión fue en sentido negativo por unanimidad. En cuanto a la opinión Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano, resuelve que no tiene facultades para autorizar la modificación que nos ocupa, ya que es atribución del Republicano Ayuntamiento. Por lo que visto las constancias que obran en el expediente de referencia; y,

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO.-** Que ésta Comisión de Desarrollo Urbano, es competente para conocer, estudiar, resolver y proponer al R. Ayuntamiento los puntos de acuerdo a la presente solicitud, de conformidad con lo señalado en los artículos 1, 9 inciso B) fracción I, 12 fracciones I, XVI y XVII, 174, 175, 179,180, 181, 182, 246 y demás relativos de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 58, 59, 60 fracción X, 61 fracción X inciso e) del Reglamento para el Gobierno Interior del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, N.L.; y artículos 19 y 20 fracción VI del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León 1990-2010; ya que la modificación solicitada presenta una variación superior al 30% de lo que indica la norma.

**SEGUNDO.-** Entrando al estudio de la solicitud, tenemos que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, N. L. 2000-2020, el predio se encuentra ubicado una zona clasificada como habitacional



unifamiliar H-11 (500 m<sup>2</sup> de terreno por vivienda). Colinda al norte con la calle Galeana y cruzando esta con casas habitación, al sur con casa habitación, al oriente con casa habitación y al poniente con casa habitación. Cuenta con las siguientes características en metros cuadrados:

Superficie total: 802.27 m<sup>2</sup>  
M<sup>2</sup> de construcción existente: 820.95 m<sup>2</sup>  
M<sup>2</sup> de construcción modificada: 871.41 m<sup>2</sup>  
M<sup>2</sup> de construcción total: 871.41 m<sup>2</sup>

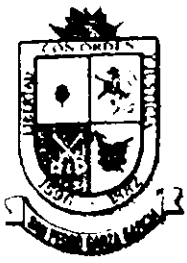
Datos de la modificación:

Modificación solicitada	Reglamento	Proyecto	Porcentaje de Variación
Remetimiento lateral oriente	1.30 metros	0 metros en un tramo de 6.20 metros	100 %

El predio cuenta con un permiso de construcción para una casa habitación, debido a que se llevaron acabo ampliaciones a la construcción que no estaban incluidas en los planos aprobados, y con el fin de regularizar esas áreas, se solicita la modificación de lineamientos en lo referente al remetimiento lateral oriente de 1.30 metros a 0 metros en un tramo de 6.20 metros y del número de cajones de estacionamiento de 8 cajones a 6 cajones. Es preciso señalar que lo que respecta a los cajones de estacionamiento, esta variación representa un 25% con respecto a la norma, correspondiéndole a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología resolver su procedencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 18 bis del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano y Ecología 1990 – 2010, por lo que únicamente se analiza y dictamina por parte de esta comisión, lo referente al remetimiento lateral oriente.

Ahora bien, analizados todos los documentos y planos arquitectónicos, así como los aspectos técnicos que nos indica el personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, y quienes nos asisten en nuestras reuniones de comisión consideramos que es procedente la solicitud, ya que existe la anuencia de conformidad que hacen 4-cuatro vecinos más próximos al predio que nos ocupa, lo que nos lleva a la conclusión de que existe un interés legítimo y expreso que refleje el sentido que deba de dársele a la solicitud que nos ocupa. Con estas opiniones consideramos que no se afecta negativamente a ningún predio y/o construcción de tercero, quedando demostrado que no les causa perjuicio alguno a los ciudadanos de la zona, tanto en su calidad de vida u otro derecho que pudiera ser lesionado, además de que no se afecta la adecuada ventilación e iluminación que es el objeto que persigue la norma. En cuanto a que la junta de vecinos no contesto el requerimiento que le hiciera la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en consecuencia es de aplicar que dicha junta acepta las modificaciones que nos ocupan, de conformidad a lo señalado en la fracción II del artículo 20 del Reglamento Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N.L. 1990 – 2010. La opinión del Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano, no la consideramos en virtud de no ser clara, ya que no se precisan los aspectos técnicos, legales y humanos que nos permita concluir que la modificación deba ser improcedente.

**TERCERO.-** No obstante lo anterior, hemos de considerar el hecho de que la **C. SUSANA CARPINTEYRO FACI**, al haber realizado las modificaciones



solicitadas sin haber cumplido primeramente con la obtención del permiso correspondiente, lo cual está asentado en el acta de inspección referida en el resultando primero, incumple con la normativa contenida en el Reglamento Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N.L. 1990 – 2010, que establece los mecanismos a seguir para la obtención de permisos que permitan a las personas físicas o morales la realización de edificaciones u obras, mismas que son previamente analizadas de acuerdo al trámite establecido en los numerales 19 y 20 del reglamento antes mencionado, y permitiendo con ello que la autoridad determine su procedencia y factibilidad; por lo que ésta acción del solicitante es contrario a lo señalado en el artículo 142 inciso e) del citado Reglamento, que dice: **“Artículo 142.- Constituyen infracciones al presente Reglamento: ...e) Cada una de las acciones u omisiones realizadas por personas físicas o morales que contravengan lo ordenado en el presente Reglamento.”**, además de destacar que incluso la realización de cualquier trámite, no le faculta al solicitante ni le da derecho a realizar cualquier modificación a lo ya autorizado o bien a lo que se encuentra en trámite.

Por lo antes expuesto y fundado; ponemos a Consideración de este Órgano Colegiado, el siguiente

#### ACUERDO

**PRIMERO.-** Se *Aprueba* a la C. **SUSANA CARPINTEYRO FACI**; la modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación unifamiliar referente al remetimiento lateral oriente de 1.30 a 0 metros en un tramo de 6.20 metros; para el predio ubicado en la calle Galeana No. 115 entre las calles de Lomas del Valle y Río Suchiate en la colonia Lomas del Valle en éste municipio, e identificado con el número de expediente catastral 13-011-010. Solicitud radicada y tramitada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología con el número de expediente administrativo CUS 13019/2005.

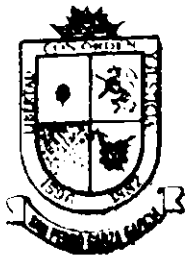
**SEGUNDO.-** La aprobación anterior se hace sin perjuicio de la aplicación de las sanciones a las que la C. **SUSANA CARPINTEYRO FACI**, incurra por la ejecución de obras de construcción realizadas en el predio y que no cuentan con el permiso correspondiente.

**TERCERO.-** Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología para los efectos de su legal y debido cumplimiento.

SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N. L., A 25 DE ENERO DE 2005.- H. COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO DEL R. AYUNTAMIENTO. C. SERGIO YORSHUE RIVERA ZAVALA, PRESIDENTE.- LIC. RÓMULO ELIZONDO FLORES, SECRETARIO (AUSENTE CON AVISO); LIC. JULIO DE LA GARZA DE SILVA, VOCAL (AUSENTE CON AVISO); LIC. GABRIEL ZUBIETA Y LANDA ORTIZ, VOCAL; C.P. ROBERTO TREVIÑO DE LA GARZA, VOCAL; C. MARCELA DE JESÚS LIVAS GARZA; VOCAL; C. LILIA LETICIA PEÑA LLANOS, VOCAL (AUSENTE CON AVISO); ING. MARÍA TERESA MORALES RAMOS, VOCAL.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:

¿Comentarios?

**ACUERDO**

Someto a la consideración del R. Ayuntamiento el dictamen presentado por el Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala, Presidente de la Comisión de Desarrollo urbano y Ecología, relativa al Expediente CUS 13019/2005, con número de expediente catastral 13-011-010, en los términos expuestos.

Si están de acuerdo con ello favor de manifestarlo en la forma acostumbrada.

**Síndicos:**

Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva A favor

Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz A favor

**Regidores:**

C. P. Roberto Treviño de la Garza A favor

Profra. y Lic. Martha María De Guadalupe González Leal A favor

C. Sergio Yorshue Rivera Zavala A favor

C. Gerardo Ismael Canales Martínez A favor

Lic. Jorge Enrique Fernández Salazar A favor

Lic. Roberto Berlanga Salas A favor

Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos A favor

C. Diana María Jaime Zamudio A favor

Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano A favor

Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores Ausente con aviso

C. Marcela de Jesús Livas Garza Ausente con aviso

C. Lilia Leticia Peña Llanos A favor

**APROBADO POR UNANIMIDAD.**

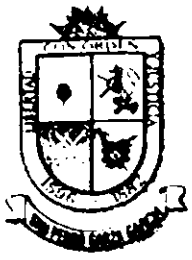
Continuando con el uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:

Adelante Regidor.

**Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala**

A los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano del R. Ayuntamiento, nos fue turnada la solicitud presentada por el C. HORACIO GUERRA GUTIÉRREZ, respecto a la modificación de lineamientos de construcción para el predio ubicado en la calle Matancillas No. 119 poniente entre las calles de Altamirano y Candelaria en la colonia Prados de la Sierra en éste municipio, y que se identifica con el número de expediente catastral 05-056-040; por lo que menciono que el predio se encuentra existente una casa habitación unifamiliar, con el fin de ampliar un cuarto de servicio y una sala de juegos, se está solicitando la modificación de lineamientos de construcción, pero respecto al número de cajones de estacionamiento, en el predio hay ya existentes 310.00 metros cuadrados de construcción, sin embargo al no encontrarse el plano autorizado, sino únicamente la ficha técnica del programa de modernización catastral y como el área que va a ampliar es de 34.70 metros cuadrados, se esta solicitando también la modificación en lo referente al número de cajones de estacionamiento de 3 a 2 cajones.

Ahora bien, analizados todos los documentos y planos arquitectónicos, así como los conceptos técnicos que nos indica el personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, y quienes nos asisten en nuestras reuniones de comisión consideramos que es procedente la solicitud en virtud de no existir puntos legales, técnicos ni humanos que nos hagan concluir lo contrario, ya que existe la anuencia de conformidad que hacen 5 vecinos más próximos al predio que nos ocupa, lo que nos lleva a la



conclusión de que existe un interés legítimo y expreso que refleje el sentido que deba de dársele a la solicitud que nos ocupa. Con estas opiniones consideramos que no se afecta negativamente a ningún predio y/o construcción de tercero, quedando demostrado que no se les causa perjuicio alguno a los ciudadanos de la zona, tanto en su calidad de vida u otro derecho que pudiera ser lesionado, además de que no se afecta la adecuada ventilación e iluminación que es el objeto que persigue la norma. En cuanto a que la junta de vecinos no contestó el requerimiento que le hiciera la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en consecuencia es de aplicar que dicha junta acepta las modificaciones que nos ocupan, de conformidad a lo señalado en la fracción II del artículo 20 del Reglamento Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N.L. 1990 – 2010. La opinión aceptando la modificación, hecha por los integrantes del Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano, sirve de apoyo a lo antes expuesto, en virtud de las consideraciones por ellos manifestado en el mismo sentido a las antes expuestas.

Por lo antes expuesto y fundado; ponemos a Consideración de este Órgano Colegiado, el siguiente acuerdo:

**PRIMERO.-** Se *Aprueba* al C. HORACIO GUERRA GUTIÉRREZ; la modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación unifamiliar referente al remetimiento lateral sur de 0.95 a 0 metros en un tramo de 3.00 metros y del número de cajones de estacionamiento de 3 a 2 cajones. El predio se encuentra ubicado en la calle Matancillas No. 119 poniente entre las calles de Altamirano y Candelaria en la colonia Prados de la Sierra en éste municipio, y se identifica con el número de expediente catastral 05-056-040. Solicitud radicada y tramitada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología con el número de expediente administrativo CUS 13020/2005.

**SEGUNDO.-** La aprobación anterior se hace sin perjuicio de la aplicación de las sanciones a las que el C. HORACIO GUERRA GUTIÉRREZ, incurra por la ejecución de obras de construcción realizadas en el predio y que no cuentan con el permiso correspondiente.

**TERCERO.-** Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología para los efectos de su legal y debido cumplimiento.

Atentamente Comisión De Desarrollo Urbano.

**DICTAMEN**

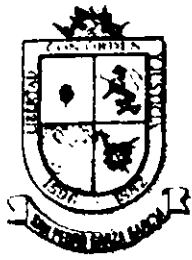
## **R. AYUNTAMIENTO**

### **PRESENTE.**

A los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano del R. Ayuntamiento, nos fue turnada la solicitud presentada por el C. **HORACIO GUERRA GUTIÉRREZ**, respecto a la modificación de lineamientos de construcción para el predio ubicado en la calle Matancillas No. 119 poniente entre las calles de Altamirano y Candelaria en la colonia Prados de la Sierra en éste municipio, y que se identifica con el número de expediente catastral **05-056-040**; por lo que

### **RESULTANDO:**

**PRIMERO.-** El C. **HORACIO GUERRA GUTIÉRREZ**, presenta su solicitud ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología el día 21 de noviembre del año 2005, misma que ajustada con los requisitos para su tramitación se radica con el número de expediente **CUS 13020/2005**; presentando como antecedente la ficha técnica del programa de modernización catastral en la



cual se indica como existentes 310.00 metros cuadrados. Inspección física realizada el 25 de noviembre del 2005, por personal de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, que a la letra dice: "NOTA: - Se detectaron áreas de construcción nuevas no marcadas en plano anexo (cerraron terraza abierta) el resto de la construcción se apega a lo marcado en plano anexo. - Lavandería y cuarto de servicio así como ampliación de sala de juegos está sin empezar. El arroyo de calle por Ave. Matancillas es de 7.00 metros y banquetta en ambos lados es de 2.00 metros."

**SEGUNDO.-** El interesado presentó 5 firmas de vecinos colindantes, quienes están de acuerdo con las modificaciones solicitadas. La Secretaría solicitó su opinión a la junta de vecinos de la colonia el día 30 de noviembre del 2005, no teniéndose respuesta. El Consejo Consultivo Ciudadano en fecha 13 de enero del 2006, emitió su opinión fue en sentido positivo por unanimidad. En cuanto a la opinión Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano, resuelve que no tiene facultades para autorizar la modificación que nos ocupa, ya que es atribución del Republicano Ayuntamiento.

Por lo que visto las constancias que obran en el expediente de referencia; y,

**PRIMERO.-** Que ésta Comisión de Desarrollo Urbano, es competente para conocer, estudiar, resolver y proponer al R. Ayuntamiento los puntos de acuerdo a la presente solicitud, de conformidad con lo señalado en los artículos 1, 9 inciso B) fracción I, 12 fracciones I, XVI y XVII, 174, 175, 179, 180, 181, 182, 246 y demás relativos de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 58, 59, 60 fracción X, 61 fracción X inciso e) del Reglamento para el Gobierno Interior del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, N.L.; y artículos 19 y 20 fracción VI del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León 1990-2010; ya que las modificaciones solicitadas presentan una variación superior al 30% de lo que indican las normas vigentes.

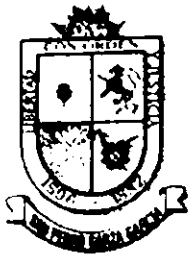
**SEGUNDO.-** Entrando al estudio de la solicitud, tenemos que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, N. L. 2000-2020, el predio se encuentra ubicado una zona clasificada como habitacional unifamiliar H-11 (500 metros cuadrados de terreno por vivienda). Colinda al norte con casas habitación, al sur con la calle Matancillas y cruzando esta con casas habitación, al oriente con casa habitación y al poniente con casa habitación.

Cuenta con las siguientes características en metros cuadrados:

Superficie del predio: 504.82 m<sup>2</sup>  
M2 de construcción autorizada: 310.00 m<sup>2</sup>  
M2 de construcción por ampliar: 34.70 m<sup>2</sup>  
M2 de construcción total: 344.70 m<sup>2</sup>

Datos de la modificación:

Modificación solicitada	Reglamento	Proyecto	Porcentaje de Variación
Remetimiento lateral sur	0.95 metros	0 metros en un tramo de 3.00 metros	100 %
Número de cajones de estacionamiento	3 cajones	2 cajones	34 %



En el predio se encuentra existente una casa habitación unifamiliar, con el fin de ampliar un cuarto de servicio y una sala de juegos, se está solicitando la modificación de lineamientos de construcción, pero respecto al número de cajones de estacionamiento, en el predio hay ya existentes 310.00 metros cuadrados de construcción, sin embargo al no encontrarse el plano autorizado, sino únicamente la ficha técnica del programa de modernización catastral y como el área que va a ampliar es de 34.70 metros cuadrados, se está solicitando también la modificación en lo referente al número de cajones de estacionamiento de 3 a 2 cajones.

Ahora bien, analizados todos los documentos y planos arquitectónicos, así como los conceptos técnicos que nos indica el personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, y quienes nos asisten en nuestras reuniones de comisión consideramos que es procedente la solicitud en virtud de no existir puntos legales, técnicos ni humanos que nos hagan concluir lo contrario, ya que existe la anuencia de conformidad que hacen 5 vecinos más próximos al predio que nos ocupa, lo que nos lleva a la conclusión de que existe un interés legítimo y expreso que refleje el sentido que deba de dársele a la solicitud que nos ocupa. Con estas opiniones consideramos que no se afecta negativamente a ningún predio y/o construcción de tercero, quedando demostrado que no se les causa perjuicio alguno a los ciudadanos de la zona, tanto en su calidad de vida u otro derecho que pudiera ser lesionado, además de que no se afecta la adecuada ventilación e iluminación que es el objeto que persigue la norma. En cuanto a que la junta de vecinos no contesto el requerimiento que le hiciera la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en consecuencia es de aplicar que dicha junta acepta las modificaciones que nos ocupan, de conformidad a lo señalado en la fracción II del artículo 20 del Reglamento Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N.L. 1990 – 2010. La opinión aceptando la modificación, hecha por los integrantes del Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano, sirve de apoyo a lo antes expuesto, en virtud de las consideraciones por ellos manifestado en el mismo sentido a las antes expuestas.

**TERCERO.-** No obstante lo anterior, hemos de considerar el hecho de que el **C. HORACIO GUERRA GUTIÉRREZ**, al haber realizado las modificaciones solicitadas sin haber cumplido primeramente con la obtención del permiso correspondiente, lo cual está asentado en el acta de inspección referida en el resultando primero, incumple con la normativa contenida en el Reglamento Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N.L. 1990 – 2010, que establece los mecanismos a seguir para la obtención de permisos que permitan a las personas físicas o morales la realización de edificaciones u obras, mismas que son previamente analizadas de acuerdo al trámite establecido en los numerales 19 y 20 del reglamento antes mencionado, y permitiendo con ello que la autoridad determine su procedencia y factibilidad; por lo que ésta acción del solicitante es contrario a lo señalado en el artículo 142 inciso e) del citado Reglamento, que dice: ***“Artículo 142.- Constituyen infracciones al presente Reglamento: ....e) Cada una de las acciones u omisiones realizadas por personas físicas o morales que contravengan lo ordenado en el presente Reglamento.”***, además de destacar que incluso la realización de cualquier trámite, no le faculta al solicitante ni le da derecho a realizar cualquier modificación a lo ya autorizado o bien a lo que se encuentra en trámite.





Por lo antes expuesto y fundado; ponemos a Consideración de este Órgano Colegiado, el siguiente

#### ACUERDO

**PRIMERO.-** Se *Aprueba* al C. **HORACIO GUERRA GUTIÉRREZ**; la modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación unifamiliar referente al remetimiento lateral sur de 0.95 a 0 metros en un tramo de 3.00 metros y del número de cajones de estacionamiento de 3 a 2 cajones. El predio se encuentra ubicado en la calle Matancillas No. 119 poniente entre las calles de Altamirano y Candelaria en la colonia Prados de la Sierra en éste municipio, y se identifica con el número de expediente catastral 05-056-040. Solicitud radicada y tramitada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología con el número de expediente administrativo CUS 13020/2005.

**SEGUNDO.-** La aprobación anterior se hace sin perjuicio de la aplicación de las sanciones a las que el C. **HORACIO GUERRA GUTIÉRREZ**, incurra por la ejecución de obras de construcción realizadas en el predio y que no cuentan con el permiso correspondiente.

**TERCERO.-** Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología para los efectos de su legal y debido cumplimiento.

SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N. L., A 25 DE ENERO DE 2005.- H. COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO DEL R. AYUNTAMIENTO. C. SERGIO YORSHUE RIVERA ZAVALA, PRESIDENTE.- LIC. RÓMULO ELIZONDO FLORES, SECRETARIO; LIC. JULIO DE LA GARZA DE SILVA, VOCAL (AUSENTE CON AVISO); LIC. GABRIEL ZUBIETA Y LANDA ORTIZ, VOCAL (AUSENTE CON AVISO); C.P. ROBERTO TREVIÑO DE LA GARZA, VOCAL; C. MARCELA DE JESUS LIVAS GARZA; VOCAL; C. LILIA LETICIA PEÑA LLANOS, VOCAL (AUSENTE CON AVISO); ING. MARÍA TERESA MORALES RAMOS, VOCAL; PROFRA. Y LIC. MARTHA MA. GONZÁLEZ LEAL, VOCAL (AUSENTE CON AVISO).

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Algún comentario, el Regidor Jorge Fernández

**Regidor, Lic. Jorge Enrique Fernández Salazar**

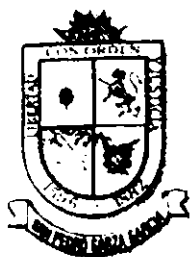
Una duda, en cuanto a la consulta vecinal solamente es en relación al remetimiento y no tanto a los cajones, que en este caso se cambia de 3 a 2.

**Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala**

No... es respecto a... aquí no... respeto a todos los remetimientos y los cajones, porque representa una variación del 24%.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:

¿Comentarios?

**ACUERDO**

Someto a la consideración del R. Ayuntamiento el dictamen presentado por el Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala, Presidente de la Comisión de Desarrollo urbano y Ecología, relativa al Expediente CUS 13020/2005, con número de expediente catastral 05-056-040, en los términos expuestos.

Si están de acuerdo con ello favor de manifestarlo en la forma acostumbrada.

**Sindicos:**

Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva A favor  
Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz A favor

**Regidores:**

C. P. Roberto Treviño de la Garza A favor  
Profra. y Lic. Martha María De Guadalupe González Leal A favor  
C. Sergio Yorshue Rivera Zavala A favor  
C. Gerardo Ismael Canales Martínez A favor  
Lic. Jorge Enrique Fernández Salazar A favor  
Lic. Roberto Berlanga Salas A favor  
Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos A favor  
C. Diana María Jaime Zamudio A favor  
Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano A favor  
Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores Ausente con aviso  
C. Marcela de Jesús Livas Garza Ausente con aviso  
C. Lilia Leticia Peña Llanos A favor  
**APROBADO POR UNANIMIDAD.**

Continuando con el uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:  
Adelante Regidor.

**Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala**

A los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano del R. Ayuntamiento, nos fue turnada la solicitud presentada por la C. LYDIA CANTU SEGOVIA, consistente en la modificación de lineamiento de construcción en una casa habitación ubicada en la calle Privada Sierra Chica No. 301 esquina con Sauces en la colonia Bosques de la Sierra en este municipio, mismo que se identifica con el número de expediente catastral 13-275-024; por lo que menciono que el predio cuenta con un permiso de construcción para una casa habitación, con el fin de construir una losa jardín, debido a las condiciones topográficas del predio, se está solicitando la modificación de lineamientos de construcción en lo referente al remetimiento lateral poniente de 1.03 a 0 metros en un tramo de 2.50 metros y del remetimiento lateral oriente de 1.50 a 0 metros en un tramo de 12.50 metros y del coeficiente de ocupación del suelo (COS) del 65 % al 80 %. Es necesario señalar que lo que respecta al coeficiente de ocupación del suelo (COS) del 65 % al 80 %, esta variación representa un 23% con respecto a la norma, por lo que le corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología resolver su procedencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 18 bis del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano y Ecología 1990 – 2010, por lo que únicamente se analiza y dictamina por parte de esta comisión, lo referente al remetimiento posterior.

Analizadas las modificaciones que se pone a nuestra consideración, con base en la documentación que integra el expediente administrativo, incluyendo el proyecto arquitectónico y las opiniones técnicas que al respecto



nos señala el personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, concluimos que es procedente el autorizar la modificación a los remetiimientos laterales poniente y oriente; ya que atendiendo a lo manifestado por la Junta de vecinos de la colonia, y que se inserta en el punto segundo del resultando del presente dictamen, la anuencia que hacen 5-cinco de los propietarios de predios colindantes al que nos ocupa, refleja el interés público por parte de los ciudadanos de la zona donde se ubica el predio, siendo estas opiniones elementos validos y suficientes para la procedencia de la solicitud, ya que esto representa que las personas que en algún momento pueden salir afectadas en sus derechos o en la ejecución de estas modificaciones, están debidamente enterados y concientes de las mismas, siendo importante precisar que con estas modificaciones no se vería afectada la adecuada ventilación e iluminación que es el objeto que persiguen las normas para los remetiimientos. En apoyo a lo antes indicado, es de tomarse en cuenta la opinión que en este mismo sentido hace el Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano.

Por lo antes expuesto y fundado; esta Comisión de Desarrollo Urbano pone a Consideración de este Órgano Colegiado, el siguiente acuerdo:

**PRIMERO.-** Se **APRUEBA** a la C. **LYDIA CANTÚ SEGOVIA**, la modificación en una casa habitación referente al remetiimiento lateral poniente de 1.03 a 0 metros en un tramo de 2.50 metros y del remetiimiento lateral oriente de 1.50 metros a 0 metros en un tramo de 12.50 metros; el predio se encuentra ubicado en la calle Privada Sierra Chica No. 301 esquina con Sauces en la colonia Bosques de la Sierra en este municipio. Identificado con el número de expediente catastral 13-275-024. Solicitud radicada con Número de Expediente Administrativo CUS 13013/2005.

**SEGUNDO.-** Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología para los efectos de su legal y debido cumplimiento.

Atentamente Comisión de Desarrollo Urbano.

**DICTAMEN**

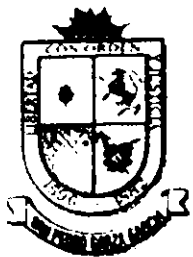
#### **R. AYUNTAMIENTO PRESENTE.-**

A los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano del R. Ayuntamiento, nos fue turnada la solicitud presentada por la C. **LYDIA CANTÚ SEGOVIA**, consistente en la modificación de lineamiento de construcción en una casa habitación ubicada en la calle Privada Sierra Chica No. 301 esquina con Sauces en la colonia Bosques de la Sierra en este municipio, mismo que se identifica con el número de expediente catastral **13-275-024**; por lo que

#### **RESULTANDO:**

**PRIMERO.-** La C. **LYDIA CANTÚ SEGOVIA**, presenta su solicitud el día 18 de noviembre de 2005, misma que ajustada con los requisitos para su tramitación se radica ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología con el número de expediente **CUS 13013/2005**; presentando como antecedente el permiso de construcción para una casa habitación unifamiliar (obra nueva), autorizada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 9 de septiembre del 2005, por un total de 728.54 metros cuadrados aprobados, de los cuales 40.19 m<sup>2</sup> eran por ampliar.

En fecha 24 de noviembre del 2005, se realizó por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología una visita de inspección al predio que nos



ocupa, desprendiéndose: *"Observaciones: Losa jardín no ha iniciado trabajos, área nueva no ha iniciado trabajos, actualmente la obra se encuentra en etapa de obra gris, el espacio para cochera de 4 autos existe una rampa del proyecto al nivel de banqueta existe un nivel muy pronunciado."*

**SEGUNDO.-** El interesado presentó 5 firmas de vecinos colindantes, quienes están de acuerdo con las modificaciones solicitadas. La colonia Bosques del Valle no cuenta con junta de vecinos. La Secretaría solicitó su opinión a la junta de vecinos de la colonia colonial de la Sierra, colindante a la colonia Bosques del Valle, su opinión fue: *"La Junta de Vecinos no está de acuerdo en apoyar los cambios de lineamientos solicitados, sin embargo, dejamos al interesado la opción que acuda a los vecinos inmediatos eventualmente afectados, a promover lo que sea de su interés."*

El Consejo Consultivo Ciudadano en fecha 13 de enero del 2006, emitió su opinión en sentido positivo por mayoría con la recomendación de que presente un proyecto de imagen y que cumpla con los cajones de acuerdo al anteproyecto presentado. En cuanto a la opinión Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano resuelve que no tiene facultades para autorizar la modificación de lineamientos de construcción que nos ocupa.

Por lo que visto las constancias que obran en el expediente de referencia; y,

#### CONSIDERANDO

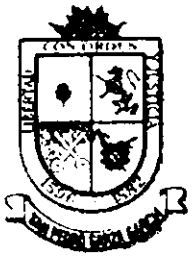
**PRIMERO.-** Que esta Comisión de Desarrollo Urbano, es competente para conocer, estudiar, resolver y proponer al R. Ayuntamiento los puntos de acuerdo a la presente solicitud, de conformidad con lo señalado en los artículos 1, 9 inciso B) fracción I, 12 fracciones I, XVI y XVII y demás relativos de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 58, 59, 60 fracción X, 61 fracción X inciso e) del Reglamento para el Gobierno Interior del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, N.L.; y artículos 19 y 20 fracción VI del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León 1990-2010; ya que las modificaciones solicitadas presentan variaciones superiores al 30% de lo que indica la norma.

**SEGUNDO.-** De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, N. L. 2000-2020, el predio se encuentra ubicado en una zona clasificada como habitacional unifamiliar H-11 (500 m<sup>2</sup> de terreno por vivienda). Colinda al norte con la calle Sauces y cruzando esta con casas habitación, al sur con la calle Sierra Chica y cruzando esta con área municipal, al oriente con la calle Sierra Chica y cruzando esta con casas habitación y al poniente con predio baldío.

Cuenta con las siguientes características:

Superficie del predio:	654.78 m <sup>2</sup>
M2 de construcción autorizada:	728.54 m <sup>2</sup>
M2 de construcción nuevo proyecto:	849.59 m <sup>2</sup>

El predio cuenta con un permiso de construcción para una casa habitación, con el fin de construir una losa jardín, debido a las condiciones topográficas del predio, se está solicitando la modificación de lineamientos de construcción en lo referente al remetimiento lateral poniente de 1.03 a 0 metros en un tramo de 2.50 metros y del remetimiento lateral oriente de 1.50 a 0 metros en un tramo de 12.50 metros y del coeficiente de ocupación del



suelo (COS) del 65 % al 80 %. Es necesario señalar que lo que respecta al coeficiente de ocupación del suelo (COS) del 65 % al 80 %, esta variación representa un 23% con respecto a la norma, por lo que le corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología resolver su procedencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 18 bis del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano y Ecología 1990 – 2010, por lo que únicamente se analiza y dictamina por parte de esta comisión, lo referente al remetimiento posterior.

Modificación solicitada	Reglamento	Proyecto	Porcentaje de Variación
Remetimiento lateral poniente	1.03 metros	0 metros en un tramo de 2.50 metros	100 %
Remetimiento lateral oriente	1.50 metros	0 metros en un tramo de 12.50 metros	100 %

Ahora bien, analizadas las modificaciones que se pone a nuestra consideración, con base en la documentación que integra el expediente administrativo, incluyendo el proyecto arquitectónico y las opiniones técnicas que al respecto nos señala el personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, concluimos que es procedente el autorizar la modificación a los remetimientos laterales poniente y oriente; ya que atendiendo a lo manifestado por la Junta de vecinos de la colonia, y que se inserta en el punto segundo del resultando del presente dictamen, la anuencia que hacen 5-cinco de los propietarios de predios colindantes al que nos ocupa, refleja el interés público por parte de los ciudadanos de la zona donde se ubica el predio, siendo estas opiniones elementos validos y suficientes para la procedencia de la solicitud, ya que esto representa que las personas que en algún momento pueden salir afectadas en sus derechos o en la ejecución de estas modificaciones, están debidamente enterados y concientes de las mismas, siendo importante precisar que con estas modificaciones no se vería afectada la adecuada ventilación e iluminación que es el objeto que persiguen las normas para los remetimientos. En apoyo a lo antes indicado, es de tomarse en cuenta la opinión que en este mismo sentido hace el Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano.

Por lo antes expuesto y fundado; esta Comisión de Desarrollo Urbano pone a Consideración de este Órgano Colegiado, el siguiente

#### ACUERDO:

**PRIMERO.-** Se **APRUEBA** a la **C. LYDIA CANTÚ SEGOVIA**, la modificación en una casa habitación referente al remetimiento lateral poniente de 1.03 a 0 metros en un tramo de 2.50 metros y del remetimiento lateral oriente de 1.50 metros a 0 metros en un tramo de 12.50 metros; el predio se encuentra ubicado en la calle Privada Sierra Chica No. 301 esquina con Sauces en la colonia Bosques de la Sierra en este municipio. Identificado con el número de expediente catastral **13-275-024**. Solicitud radicada con Número de Expediente Administrativo **CUS 13013/2005**.

**SEGUNDO.-** Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología para los efectos de su legal y debido cumplimiento.



SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N. L., A 25 DE ENERO DE 2005.- H. COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO DEL R. AYUNTAMIENTO. C. SERGIO YORSHUE RIVERA ZAVALA, PRESIDENTE.- LIC. RÓMULO ELIZONDO FLORES, SECRETARIO; LIC. JULIO DE LA GARZA DE SILVA, VOCAL (AUSENTE CON AVISO); LIC. GABRIEL ZUBIETA Y LANDA ORTIZ, VOCAL (AUSENTE CON AVISO); C.P. ROBERTO TREVIÑO DE LA GARZA, VOCAL; C. MARCELA DE JESUS LIVAS GARZA; VOCAL; C. LILIA LETICIA PEÑA LLANOS, VOCAL (AUSENTE CON AVISO); ING. MARÍA TERESA MORALES RAMOS, VOCAL (ABSTENCIÓN). PROFRA. Y LIC. MARTHA MA. GONZÁLEZ LEAL, VOCAL (AUSENTE CON AVISO).

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:  
¿Comentarios?

#### ACUERDO

Someto a la consideración del R. Ayuntamiento el dictamen presentado por el Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala, Presidente de la Comisión de Desarrollo urbano y Ecología, relativa al Expediente CUS 13013/2005, con número de expediente catastral 13-275-024, en los términos expuestos.

Si están de acuerdo con ello favor de manifestarlo en la forma acostumbrada.

#### Síndicos:

Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva A favor  
Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz A favor

#### Regidores:

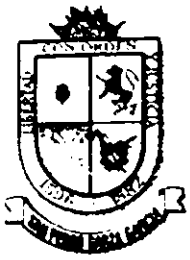
C. P. Roberto Treviño de la Garza A favor  
Profra. y Lic. Martha María De Guadalupe González Leal A favor  
C. Sergio Yorshue Rivera Zavala A favor  
C. Gerardo Ismael Canales Martínez A favor  
Lic. Jorge Enrique Fernández Salazar A favor  
Lic. Roberto Berlanga Salas A favor  
Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos A favor  
C. Diana María Jaime Zamudio A favor  
Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano Abstención  
Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores Ausente con aviso  
C. Marcela de Jesús Livas Garza Ausente con aviso  
C. Lilia Leticia Peña Llanos A favor

**APROBADO POR MAYORÍA CON LA ABSTENCIÓN DEL C. REGIDOR LIC. SALVADOR MARIANO BENÍTEZ LOZANO.**

Continuando con el uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Adelante Regidor.

#### **Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala**

En fecha 16 de enero de 2005, nos fue turnada a los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano del R. Ayuntamiento, la solicitud presentada por el C. OTHON GERARDO WELSH LOZANO, consistente en la modificación de lineamiento de construcción para en un terreno baldío ubicado en la calle Campos Eliseos s/n en la colonia Valle de San Ángel en este municipio, y que se identifica con el número de expediente catastral 16-



024-017; por lo que menciono que el predio se encuentra actualmente baldío, por lo que con el fin de construir una barda limitrofe y considerando que en la zona de montaña la máxima altura que puede tener una barda es de 2.00 metros, se está solicitando la modificación del lineamiento a 3.50 metros en el punto más crítico lo que representa una variación del 75 % con respecto a la norma; esto generado, de acuerdo al análisis que realizamos a los planos del terreno y del proyecto de construcción de la barda, y a la opinión técnica que nos indica el personal de la Secretaría que nos asiste, a las condiciones topográficas del terreno, condiciones meramente naturales y no imputables al solicitante,

Así mismo la variación es mínima y no estimamos que afecte a los predios colindantes ni al objeto perseguido por la norma que es la adecuada ventilación e iluminación a las construcciones; y se justifica el hecho emitido por el solicitante de que el mismo es por seguridad y estética (no sea tiradero de basura y escombros) al predio, por lo que concluimos que técnicamente es procedente la modificación y no se afecta el objeto de la norma ni derechos a terceros, lo que se justifica mediante la aceptación que hacen 4 vecinos colindantes al predio y quienes manifiestan su conformidad con la variación. En apoyo de lo anterior, estimamos la opinión realizada por el Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano, quienes señalan su conformidad por no generarse perjuicios a tercero y ser necesario por seguridad, y también a que existe la anuencia de 4 vecinos directamente colindantes. A su vez es de indicarse que en cuanto a que la junta de vecinos no contestó el requerimiento que le hiciera la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, es de aplicarse su conformidad a la solicitud de acuerdo a lo señalado por la fracción II del artículo 20 del Reglamento Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N.L. 1990 – 2010. Por lo que concluimos, que es procedente la solicitud que nos ocupa.

Por lo antes expuesto y fundado; esta Comisión de Desarrollo Urbano pone a Consideración de este Órgano Colegiado, el siguiente acuerdo:

**PRIMERO.-** Se *Aprueba* al C. OTHON GERARDO WELSH LOZANO; la modificación de lineamientos de construcción en un terreno baldío referente a la barda limitrofe de 2.00 metros a 3.50 metros en el punto más crítico; el inmueble se encuentra ubicado en la calle Campos Eliseos s/n en la colonia Valle de San Ángel en éste municipio; y se identifica con número de expediente catastral 16-024-017. Solicitud radicada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología con el número de expediente CUS 13017/2005.

**SEGUNDO.-** Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología para los efectos de su legal y debido cumplimiento.

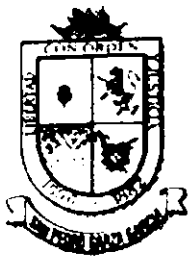
Atentamente Comisión De Desarrollo Urbano.

**DICTAMEN**

## **R. AYUNTAMIENTO**

### **PRESENTE.-**

En fecha 16 de enero de 2005, nos fue turnada a los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano del R. Ayuntamiento, la solicitud presentada por el C. OTHON GERARDO WELSH LOZANO, consistente en la modificación de lineamiento de construcción para en un terreno baldío ubicado en la calle Campos Eliseos s/n en la colonia Valle de San Ángel en este municipio, y que se identifica con el número de expediente catastral 16-024-017; por lo que

**RESULTANDO:**

**PRIMERO.-** El C. OTHON GERARDO WELSH LOZANO, presentan su solicitud ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, misma que ajustada con los requisitos para su tramitación se radica con el número de expediente CUS 13017/2005; presentando como antecedente el estado de cuenta del predial, en el que se establece que no existe construcción en el predio.

En fecha 24 de Noviembre del 2005, se realizó por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología una visita de inspección al predio que nos ocupa, desprendiéndose que: *"El muro oriente aledaño a lote 18 no existe y el muro poniente presenta una terminación de sur a norte de 8 escalones de acuerdo a plano en cuanto a sus dimensiones"*.

**SEGUNDO.-** El interesado presentó 4 firmas de vecinos colindantes, quienes están de acuerdo con la modificación. La Secretaría solicitó su opinión a la junta de vecinos de la colonia el día 30 de noviembre del 2005, no teniéndose respuesta alguna. El Consejo Consultivo Ciudadano en fecha 13 de enero del 2006, emitió su opinión en sentido positivo por unanimidad, para que se apruebe la solicitud. La opinión técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano es que no tiene facultades para autorizar la modificación de lineamientos en comento.

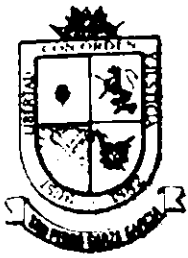
Por lo que visto las constancias que obran en el expediente de referencia; y,

**PRIMERO.-** Que esta Comisión de Desarrollo Urbano, es competente para conocer, estudiar, resolver y proponer al R. Ayuntamiento los puntos de acuerdo a la presente solicitud, de conformidad con lo señalado en los artículos 1, 9 inciso B) fracción I, 12 fracciones I, XVI y XVII, 174, 175, 179, 180, 181, 182, 246 y demás relativos de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 58, 59, 60 fracción X, 61 fracción X inciso e) del Reglamento para el Gobierno Interior del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, N.L.; y artículos 19 y 20 fracción VI del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León 1990-2010; ya que la modificación solicitada presenta una variación superior al 30% de lo que indica la norma.

**SEGUNDO.-** De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, N. L. 2000-2020, el predio se encuentra ubicado una zona clasificada como habitacional unifamiliar H-12 (600 metros cuadrados de terreno por vivienda). Colinda al norte con la calle Campos Eliseos y cruzando esta con casa habitación, al sur con casa habitación, al oriente con lote baldío y al poniente con lote baldío. **Superficie del predio:** 1007.24 m<sup>2</sup>

El predio se encuentra actualmente baldío, por lo que con el fin de construir una barda limítrofe y considerando que en la zona de montaña la máxima altura que puede tener una barda es de 2.00 metros, se esta solicitando la modificación del lineamiento a 3.50 metros en el punto más crítico lo que representa una variación del 75 % con respecto a la norma; esto generado, de acuerdo al análisis que realizamos a los planos del terreno y del proyecto de construcción de la barda, y a la opinión técnica que nos indica el personal de la Secretaría que nos asiste, a las condiciones topográficas del terreno, condiciones meramente naturales y no imputables al solicitante,





Así mismo la variación es mínima y no estimamos que afecte a los predios colindantes ni al objeto perseguido por la norma que es la adecuada ventilación e iluminación a las construcciones; y se justifica el hecho emitido por el solicitante de que el mismo es por seguridad y estética (no sea tiradero de basura y escombros) al predio, por lo que concluimos que técnicamente es procedente la modificación y no se afecta el objeto de la norma ni derechos a terceros, lo que se justifica mediante la aceptación que hacen 4 vecinos colindantes al predio y quienes manifiestan su conformidad con la variación. En apoyo de lo anterior, estimamos la opinión realizada por el Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano, quienes señalan su conformidad por no generarse perjuicios a tercero y ser necesario por seguridad, y también a que existe la anuencia de 4 vecinos directamente colindantes. A su vez es de indicarse que en cuanto a que la junta de vecinos no contestó el requerimiento que le hiciera la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, es de aplicarse su conformidad a la solicitud de acuerdo a lo señalado por la fracción II del artículo 20 del Reglamento Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N.L. 1990 – 2010. Por lo que concluimos, que es procedente la solicitud que nos ocupa.

Por lo antes expuesto y fundado; esta Comisión de Desarrollo Urbano pone a Consideración de este Órgano Colegiado, el siguiente

#### ACUERDO

**PRIMERO.-** Se *Aprueba* al C. OTHON GERARDO WELSH LOZANO; la modificación de lineamientos de construcción en un terreno baldío referente a la barda limitrofe de 2.00 metros a 3.50 metros en el punto más crítico; el inmueble se encuentra ubicado en la calle Campos Eliseos s/n en la colonia Valle de San Ángel en éste municipio; y se identifica con número de expediente catastral 16-024-017. Solicitud radicada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología con el número de expediente CUS 13017/2005.

**SEGUNDO.-** Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología para los efectos de su legal y debido cumplimiento.

SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N. L., A 25 DE ENERO DE 2005.- H. COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO DEL R. AYUNTAMIENTO. C. SERGIO YORSHUE RIVERA ZAVALA, PRESIDENTE (ABSTENCIÓN); LIC. RÓMULO ELIZONDO FLORES, SECRETARIO (AUSENTE CON AVISO); LIC. JULIO DE LA GARZA DE SILVA, VOCAL (AUSENTE CON AVISO); LIC. GABRIEL ZUBIETA Y LANDA ORTIZ, VOCAL (AUSENTE CON AVISO); C.P. ROBERTO TREVIÑO DE LA GARZA, VOCAL; C. MARCELA DE JESÚS LIVAS GARZA; VOCAL; C. LILIA LETICIA PEÑA LLANOS, VOCAL (AUSENTE CON AVISO); ING. MARÍA TERESA MORALES RAMOS, VOCAL; PROFRA. Y LIC. MARTHA MA. GONZÁLEZ LEAL, VOCAL (AUSENTE CON AVISO).

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:

¿Comentarios?

#### ACUERDO

Someto a la consideración del R. Ayuntamiento el dictamen presentado por el Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala, Presidente de la Comisión de Desarrollo urbano y Ecología, relativa al Expediente CUS



13017/2005, con número de expediente catastral 16-024-017, en los términos expuestos.

Si están de acuerdo con ello favor de manifestarlo en la forma acostumbrada.

**Síndicos:**

Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva A favor

Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz A favor

**Regidores:**

C. P. Roberto Treviño de la Garza A favor

Profra. y Lic. Martha María De Guadalupe González Leal A favor

C. Sergio Yorshue Rivera Zavala A favor

C. Gerardo Ismael Canales Martínez A favor

Lic. Jorge Enrique Fernández Salazar A favor

Lic. Roberto Berlanga Salas A favor

Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos A favor

C. Diana María Jaime Zamudio A favor

Lic. Salvador Mariano Benitez Lozano A favor

Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores Ausente con aviso

C. Marcela de Jesús Livas Garza Ausente con aviso

C. Lilia Leticia Peña Llanos A favor

**APROBADO POR UNANIMIDAD.**

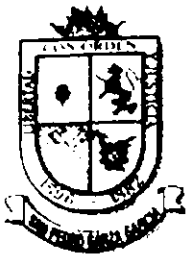
Continuando con el uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:

Adelante Regidor.

**Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala**

A los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano del R. Ayuntamiento, nos fue turnada la solicitud presentada por los C. C. ELIAS GONZÁLEZ GONZÁLEZ y MARTHA ELENA QUIROGA CANTÚ, consistente en la modificación de lineamiento de construcción en una casa habitación ubicada en la calle Río Elba No. 486 esquina con Río Tamesí en la colonia Del Valle en este municipio, mismo que se identifica con el número de expediente catastral 01-164-002; por lo que menciono que el predio es resultado de una subdivisión que se otorgó por tratarse de una situación de hecho, con la finalidad de obtener el permiso de construcción para un área social, se está solicitando la modificación de lineamientos de construcción en lo referente al coeficiente de ocupación del suelo (COS) del 70% al 90%, del coeficiente de absorción del suelo (CAS) del 10% al 3%, del número de cajones de estacionamiento de 2 cajones a 1 cajón, del remetimiento lateral del 0.75 a 0 metros y del remetimiento posterior de 3.00 a 0 metros.

Ahora bien, analizadas las modificaciones que se pone a nuestra consideración, con base en la documentación que integra el expediente administrativo, incluyendo el proyecto arquitectónico y las opiniones técnicas que al respecto nos señala el personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, pasamos primeramente al análisis de los remetimientos lateral y posterior, por lo que tenemos que si bien no se dan estrictamente los supuestos señalados en los artículos 46, 47, 48, 49, y 50 del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N.L. 1990 – 2010; estimamos que la anuencia hecha por cuatro propietarios de lotes colindantes al inmueble que nos ocupa, refleja el interés público por parte de los ciudadanos de la zona donde se ubica el predio, siendo estas opiniones elementos validos y suficientes para la procedencia de la solicitud, ya que esto representa que las personas que en algún momento pueden salir



afectadas en sus derechos o en la ejecución de estas modificaciones, están debidamente enterados y concientes de las mismas, siendo importante precisar que con estas modificaciones no se vería afectada la adecuada ventilación e iluminación que es el objeto que persiguen las normas para los remetimientos.

En cuanto al Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS), que presenta una variación del 70% respecto al mínimo del diez por ciento 10% (27.67 m<sup>2</sup>) que marca la norma, lo que representa una variación de 8.30 m<sup>2</sup>, por lo que una vez estudiado y analizado las características de la construcción, consideramos que el mismo resulta factible, ya que tomando en cuenta la opinión que nos hace la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, el reducir esta área de absorción no vendría a generar problemas al predio, ya que la absorción forzosamente deberá ser subsanada con otro tipo de técnica que permita que no se generen estancamientos de agua por la falta de una adecuada absorción del suelo, y no propiamente por el tamaño del área que se destine a dicho coeficiente, en este mismo orden de ideas, estimamos la variación con respecto al Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), la que representa una variación del 72% con respecto a la norma que es del 70 % (193.72 m<sup>2</sup>) y el proyecto presenta 90% (249.81 m<sup>2</sup>) que no lo consideramos excesivo dadas las características del predio. Por último y en cuanto al número de cajones de 2 a 1, concluimos que es mínima la variación y no representa algo que impacte negativamente la zona.

Por lo antes expuesto y fundado; esta Comisión de Desarrollo Urbano pone a Consideración de este Órgano Colegiado, el siguiente acuerdo:

**PRIMERO.-** Se **APRUEBA** a los C. C. **ELIAS GONZÁLEZ GONZÁLEZ** y **MARTHA ELENA QUIROGA CANTÚ**, la modificación en una casa habitación unifamiliar en lo referente al coeficiente de ocupación del suelo (COS) del 70% al 90%, del coeficiente de absorción del suelo (CAS) del 10% al 3%, del número de cajones de estacionamiento de 2 a 1 cajón, del remetimiento lateral del 0.75 a 0 metros y del remetimiento posterior de 3.00 a 0 metros; el predio se encuentra ubicado en la calle Río Elba No. 486 esquina con Río Tamesí en la colonia Del Valle en este municipio. Identificado con el número de expediente catastral 01-164-002. Solicitud radicada con Número de Expediente Administrativo CUS 13112/2005.

**SEGUNDO.-** La aprobación anterior se hace sin perjuicio de la aplicación de las sanciones a las que los C. C. **ELIAS GONZÁLEZ GONZÁLEZ** y **MARTHA ELENA QUIROGA CANTÚ**, se hagan acreedores por la ejecución de obras de construcción realizadas en el predio y que no cuentan con el permiso correspondiente.

**TERCERO.-** Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología para los efectos de su legal y debido cumplimiento.

Atentamente Comisión De Desarrollo Urbano.

**DICTAMEN**

## **R. AYUNTAMIENTO PRESENTE.**

A los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano del R. Ayuntamiento, nos fue turnada la solicitud presentada por los C. C. **ELIAS GONZÁLEZ GONZÁLEZ** y **MARTHA ELENA QUIROGA CANTÚ**, consistente en la modificación de lineamiento de construcción en una casa habitación ubicada en la calle Río Elba No. 486 esquina con Río Tamesí en la colonia Del Valle



en este municipio, mismo que se identifica con el número de expediente catastral 01-164-002; por lo que

#### RESULTANDO:

**PRIMERO.-** Los C. C. ELIAS GONZÁLEZ GONZÁLEZ y MARTHA ELENA QUIROGA CANTÚ, presentan su solicitud el día 9 de diciembre de 2005, misma que ajustada con los requisitos para su tramitación se radica ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología con el número de expediente CUS 13112/2005; presentando como antecedentes:

- Permiso de construcción de para dos departamentos, expedido por el Comité de Planificación de fecha 18 de julio de 1971 y aprobado por la Oficina de Obras Públicas Municipales. Administración 1972-1973
- Autorización de fusión y subdivisión de fecha 17 de diciembre del 2004, como subdivisión de hecho, dentro del expediente administrativo SFR 10321/2004, y autorizado en sesión de cabildo de fecha 13 de octubre del 2004.

En fecha 11 de enero del 2006, se realizó por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología una visita de inspección al predio que nos ocupa, desprendiéndose que actualmente la construcción se encuentra suspendida.

**SEGUNDO.-** El interesado presentó 5 firmas de vecinos colindantes, quienes están de acuerdo con las modificaciones solicitadas. La Secretaría solicitó su opinión a la junta de vecinos de la colonia el día 5 de enero del 2005, su opinión fue en sentido de que se niegue la solicitud. El Consejo Consultivo Ciudadano en fecha 13 de enero del 2006, emitió su opinión en sentido negativo por unanimidad. En cuanto a la opinión Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano resuelve que no tiene facultades para autorizar la modificación de lineamientos de construcción que nos ocupa.

Por lo que visto las constancias que obran en el expediente de referencia; y,

#### CONSIDERANDO

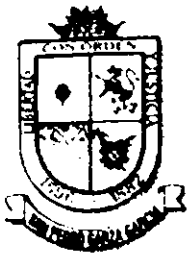
**PRIMERO.-** Que esta Comisión de Desarrollo Urbano, es competente para conocer, estudiar, resolver y proponer al R. Ayuntamiento los puntos de acuerdo a la presente solicitud, de conformidad con lo señalado en los artículos 1, 9 inciso B) fracción I, 12 fracciones I, XVI y XVII y demás relativos de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 58, 59, 60 fracción X, 61 fracción X inciso e) del Reglamento para el Gobierno Interior del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, N.L.; y artículos 19 y 20 fracción VI del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León 1990-2010; ya que las modificaciones solicitadas presentan variaciones superiores al 30% de lo que indica la norma.

**SEGUNDO.-** De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, N. L. 2000-2020, el predio se encuentra ubicado en una zona clasificada como habitacional unifamiliar H-11 (500 m<sup>2</sup> de terreno por vivienda). Colinda al norte con la calle Río Elba, y cruzando esta con casa habitación, al sur con casa habitación, al oriente con casa habitación y al poniente con la calle Río Tamesí y cruzando esta con casa habitación.

Cuenta con las siguientes características:

Superficie del terreno:

276.75 m<sup>2</sup>



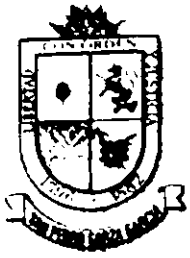
M2 de construcción existente:	168.38 m <sup>2</sup>
M2 de construcción por regularizar:	81.43 m <sup>2</sup>
M2 de construcción total:	249.81 m <sup>2</sup>

El predio es resultado de una subdivisión que se otorgó por tratarse de una situación de hecho, con la finalidad de obtener el permiso de construcción para un área social, se está solicitando la modificación de lineamientos de construcción en lo referente al coeficiente de ocupación del suelo (COS) del 70% al 90%, del coeficiente de absorción del suelo (CAS) del 10% al 3%, del número de cajones de estacionamiento de 2 cajones a 1 cajón, del remetimiento lateral del 0.75 a 0 metros y del remetimiento posterior de 3.00 a 0 metros.

Modificación solicitada	Reglamento	Proyecto	Porcentaje de Variación
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)	70 % (193.72 m <sup>2</sup> )	90 % (249.81 m <sup>2</sup> )	72 %
Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS)	10 % (27.67 m <sup>2</sup> )	3 % (8.30 m <sup>2</sup> )	70 %
Número de cajones de estacionamiento	2 cajones	1 cajón	50 %
Remetimiento Lateral	0.75 metros	0 metros	100 %
Remetimiento Posterior	3 metros	0 metros	100 %

Ahora bien, analizadas las modificaciones que se pone a nuestra consideración, con base en la documentación que integra el expediente administrativo, incluyendo el proyecto arquitectónico y las opiniones técnicas que al respecto nos señala el personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, pasamos primeramente al análisis de los remetimientos lateral y posterior, por lo que tenemos que si bien no se dan estrictamente los supuestos señalados en los artículos 46, 47, 48, 49, y 50 del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N.L. 1990 – 2010; estimamos que la anuencia hecha por cuatro propietarios de lotes colindantes al inmueble que nos ocupa, refleja el interés público por parte de los ciudadanos de la zona donde se ubica el predio, siendo estas opiniones elementos validos y suficientes para la procedencia de la solicitud, ya que esto representa que las personas que en algún momento pueden salir afectadas en sus derechos o en la ejecución de estas modificaciones, están debidamente enterados y concientes de las mismas, siendo importante precisar que con estas modificaciones no se vería afectada la adecuada ventilación e iluminación que es el objeto que persiguen las normas para los remetimientos.

En cuanto al Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS), que presenta una variación del 70% respecto al mínimo del diez por ciento 10% (27.67 m<sup>2</sup>) que marca la norma, lo que representa una variación de 8.30 m<sup>2</sup>; por lo que una vez estudiado y analizado las características de la construcción, consideramos que el mismo resulta factible, ya que tomando en cuenta la opinión que nos hace la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, el reducir esta área de absorción no vendría a generar problemas al predio, ya que la absorción forzosamente deberá ser subsanada con otro tipo de técnica que permita que no se generen estancamientos de agua por la falta de una adecuada absorción del suelo, y no propiamente por el tamaño del



área que se destine a dicho coeficiente, en este mismo orden de ideas, estimamos la variación con respecto al Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), la que representa una variación del 72% con respecto a la norma que es del 70 % (193.72 m<sup>2</sup>) y el proyecto presenta 90% (249.81 m<sup>2</sup>) que no lo consideramos excesivo dadas las características del predio. Por último y en cuanto al número de cajones de 2 a 1, concluimos que es mínima la variación y no representa algo que impacte negativamente la zona.

**TERCERO.-** No obstante lo anterior, hemos de considerar el hecho de que los **C. C. ELIAS GONZÁLEZ GONZÁLEZ y MARTHA ELENA QUIROGA CANTÚ**, al haber realizado las modificaciones solicitadas sin haber cumplido primeramente con la obtención del permiso correspondiente, lo cual está asentado en el acta de inspección referida en el resultando primero, incumple con la normativa contenida en el Reglamento Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N.L. 1990 - 2010, que establece los mecanismos a seguir para la obtención de permisos que permitan a las personas físicas o morales la realización de edificaciones u obras, mismas que son previamente analizadas de acuerdo al trámite establecido en los numerales 19 y 20 del reglamento antes mencionado, y permitiendo con ello que la autoridad determine su procedencia y factibilidad; por lo que ésta acción del solicitante es contrario a lo señalado en el artículo 142 inciso e) del citado Reglamento, que dice: "**Artículo 142.- Constituyen infracciones al presente Reglamento: ....e) Cada una de las acciones u omisiones realizadas por personas físicas o morales que contravengan lo ordenado en el presente Reglamento.**", además de destacar que incluso la realización de cualquier trámite, no le faculta al solicitante ni le da derecho a realizar cualquier modificación a lo ya autorizado o bien a lo que se encuentra en trámite.

Por lo antes expuesto y fundado; esta Comisión de Desarrollo Urbano pone a Consideración de este Órgano Colegiado, el siguiente

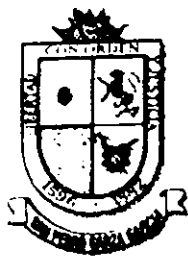
#### **ACUERDO:**

**PRIMERO.-** Se **APRUEBA** a los **C. C. ELIAS GONZÁLEZ GONZÁLEZ y MARTHA ELENA QUIROGA CANTÚ**, la modificación en una casa habitación unifamiliar en lo referente al coeficiente de ocupación del suelo (COS) del 70% al 90%, del coeficiente de absorción del suelo (CAS) del 10% al 3%, del número de cajones de estacionamiento de 2 a 1 cajón, del remetimiento lateral del 0.75 a 0 metros y del remetimiento posterior de 3.00 a 0 metros; el predio se encuentra ubicado en la calle Río Elba No. 486 esquina con Río Tamesí en la colonia Del Valle en este municipio. Identificado con el número de expediente catastral **01-164-002**. Solicitud radicada con Número de Expediente Administrativo **CUS 13112/2005**.

**SEGUNDO.-** La aprobación anterior se hace sin perjuicio de la aplicación de las sanciones a las que los **C. C. ELIAS GONZÁLEZ GONZÁLEZ y MARTHA ELENA QUIROGA CANTÚ**, se hagan acreedores por la ejecución de obras de construcción realizadas en el predio y que no cuentan con el permiso correspondiente.

**TERCERO.-** Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología para los efectos de su legal y debido cumplimiento.

SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N. L., A 25 DE ENERO DE 2005.- H. COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO DEL R. AYUNTAMIENTO. C.



SERGIO YORSHUE RIVERA ZAVALA, PRESIDENTE.- LIC. RÓMULO ELIZONDO FLORES, SECRETARIO; LIC. JULIO DE LA GARZA DE SILVA, VOCAL (AUSENTE CON AVISO); LIC. GABRIEL ZUBIETA Y LANDA ORTIZ, VOCAL (AUSENTE CON AVISO); C.P. ROBERTO TREVIÑO DE LA GARZA, VOCAL; C. MARCELA DE JESÚS LIVAS GARZA; VOCAL; C. LILIA LETICIA PEÑA LLANOS, VOCAL; ING. MARÍA TERESA MORALES RAMOS, VOCAL (EN CONTRA); PROFRA. Y LIC. MARTHA MA. GONZÁLEZ LEAL, VOCAL (AUSENTE CON AVISO).

**Síndico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz**

Oye checo por qué lo negó el Consejo Consultivo, es que yo no pude acudir a esta junta, no se si comentaron algo en el Consejo Consultivo.

**Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala**

No sé si Tere puede decirlo porque yo no asistí al Consejo.

**Regidora, Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos**

Sí, básicamente lo que ahí se está persiguiendo es que es una casa habitación supuestamente, y como no cuenta con la suficiente ventilación e iluminación en el predio, tanto en el posterior como en el lateral están pegados o remetidos en su totalidad y la única área de absorción que tiene... pues, es el frente del Río Elva...

**Síndico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz**

O sea es el frente, el jardincito, es la única área de absorción que tiene.

**Regidora, Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos**

No, ese es el frente podemos decir de lado oriente, el frente sería la otra fotografía... ese es el frente

**Síndico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz**

Esa es la absorción que tiene toda la casa.

**Regidora, Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos**

Donde está el pino, sí, de lado izquierdo.

**Síndico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz**

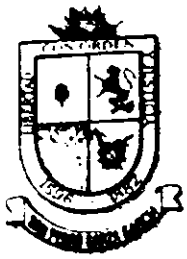
Es mucho, no...

**Regidora, Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos**

La otra entrada... que ya la tenía el predio y la siguió teniendo.

**Síndico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz**

La pregunta es, estaban clausurados o hicieron algo que los clausuraron y por eso se acercó a regularizar.



**Regidora, Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos**  
Está clausurado pro una denuncia, sí.

**Síndico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz**  
Pero... construyó sin permiso.

**Regidora, Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos**  
Lo que pasa es que no tiene permiso.

**Síndico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz**  
O sea, él se quiere regularizar porque lo cachamos, en algo indebido, esa es la pregunta, sí, si no lo hubiéramos cachado el señor hubiera hecho lo que hubiera querido.

**Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano**  
Nada más una pregunta, tenemos el plano interior de ese edificio.

*Comentarios fuera del micrófono.*

**Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano**  
Yo creo que hay que hacer un análisis más detallado de este plano, tiene una doble funcionalidad, eso puede tener funcionalidad de oficina también.

**Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala**  
Yo quisiera hacer un comentario.

**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:**  
Adelante Regidor.

*Comentarios fuera del micrófono.*

**Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala**  
Este es un predio que vino... hubo una denuncia en la Secretaría de Desarrollo Urbano porque aparentemente iba a ser utilizado como oficinas, ok, si le das la parte de atrás por favor... ahí, él estaba realizando remodelación interior y se le suspendió si mal no recuerdo es por este muro... por esta parte de aquí... porque creo que si mal no recuerdo este es terreno municipal, sí, entonces se le suspendió, ok... se le dijo que iba a ser oficina que se le suspendía por ese motivo, la persona vino a la Secretaría de Desarrollo Urbano y a la Comisión de Desarrollo Urbano y explicó que él no pretendía hacer oficinas ahí, que ya estaba él desesperado porque no se resolvía... y él estaba en una situación... en su casa y particular ahí, yo no voy hacer oficinas yo voy a mandar a vivir ahí a vivir a un familiar de él, lo





que le dijimos es que este muro de aquí que está construido sobre propiedad del Municipio que lo quitara, que quitara este muro, esta entrada ya existía, dale hacia la parte de atrás... sí, y él lo que hizo fue poner una rampa de concreto que supuestamente que es para un cajón de estacionamiento, obviamente ahí está la postura del otro ciudadano que viene a decirnos algo y la postura también de los ciudadanos de la zona, ahora tomamos en cuenta nosotros que existía la firma de los vecinos colindantes, dale para atrás por favor, donde están las firmas.... estos son los vecinos colindantes que pudiesen verse afectados en determinado momento por la supuesta puesta en marcha de oficinas que ellos dicen que están de acuerdo, entonces también nosotros tomamos en consideración eso, quiénes son los más afectados porque se instale una oficina aquí, son ellos, y ellos están diciendo que están de acuerdo porque ya les explicaron la situación el particular, ahora siguiendo con este mismo asunto, se establece que o se va a dejar área de absorción, nos vamos más adelante por favor, esta parte de aquí dicen que existía como área de absorción de esta casa que estamos hablando, bueno el chiste que ya no hay área verde aquí, nosotros no sabemos, no sabemos y no podemos imputar a un particular y a el propietario ahorita de ese predio que él haya sido el que hay construido aquí, entonces así menciono los puntos para que el Ayuntamiento tome una decisión en determinado momento de los dos lados, tanto de los vecinos como del particular, como ya hemos dicho no podemos prejuzgar que va a ser algo cuando todavía no se ha hecho.

**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:**  
Regidora Tere primero... Diana, Julio y luego...

**Regidora, Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos**

Yo sí tengo varios puntos; uno de los cuales, es que aquí en el dictamen dice que se encuentra suspendida y yo aquí quisiera ahondar en que no está nada más suspendida si no que también tiene un procedimiento administrativo y por lo tanto el dictamen ya viene una diferencia, lo que también les quiero recordar a mis compañeros, es de que aquí en este Cabildo en el 2005 se le acaba de dar la autorización de una situación de hecho para la regularización de en vez de 2 lotes, se cambió a tener 4 lotes por tanto ese fue lo que origina el que ahorita esta construcción se esté presentando aquí en la mesa.

**Síndico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz**

A ver Tere, una pregunta, se puede regresar a la pantalla anterior, estamos hablando del lote de la esquina.

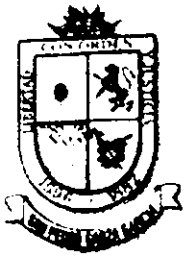
**Regidora, Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos**

El lote de la esquina...

**Síndico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz**

Esos son más de 200 metros, o sea ese lote lo partieron en 4 Tere.

**Regidora, Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos**



No, el lote que ahorita tú señalaste con el láser ahí si vez era un lote y ahí lo que sí se hizo en esta administración el año pasado fue que se hizo a la mitad, o sea una regularización...

**Síndico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz**  
O sea un lote de mayor extensión.

**Regidora, Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos**  
Así es, por ser una situación de hecho y entonces se le dio la buena fé de que cada uno de ellos también tuviera sus 4 lotes en lo individual.

**Síndico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz**  
Sus 4 o sus 2.

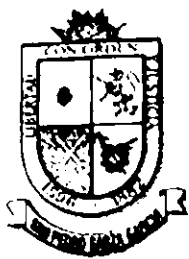
**Regidora, Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos**  
Bueno, en ese caso son 2 y luego los dos contiguos que tienes más abajo por Río Elva, sí... *Comentarios fuera del micrófono...* tienes por favor el láser, me puedes mostrarlo el láser por favor... el predio que estamos viendo es este...

**Síndico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz**  
Que es un predio de mayor extensión.

**Regidora, Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos**  
El lote original es todo lo que estamos marcando en este cuadro color amarillo claro o amarillo-mostaza, esta era un solo lote, ahora resulta que se ve en esta administración en el 2005, este lote y este de a lado una situación de hecho que por tener en realidad no 2 casas si no que 4 casas, nosotros le vamos a subdividir por eso aparece una rayita aquí y otra rayita acá, entonces son uno, dos, tres, cuatro de 2 lotes porque podemos ver los demás lotes que están contiguos, pues tiene una mayor extensión y... aquí abajo, sí... ahí hay de mayor extensión y los lotes que tenemos acá de este lado, por qué, porque es la zona lo que está regulando, y ahorita lo que nosotros hicimos es subdividirlo, esto origina que esta persona... compra y empieza a remodelar la situación es de que existe una denuncia y... no tenía permiso de construcción, ahora lo que ahorita también se dijo en la mesa... lo que no sabemos es por la fotografía aérea de que si existía o no existía ya la construcción en el lateral o en el posterior de esta parte, sí, también...

**Síndico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz**  
Cuando el compró.

**Regidora, Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos**  
Exactamente, también yo puedo prejulgar que no tenemos la certeza de que ya haya estado, tanto una cosa como la otra porque también vinieron aquí a la mesa a pedimos una situación de hecho que nosotros estamos confiando en que se tiene que regularizar en vez de ser un solo lote... lo subdividimos y son ahora 2 lotes.



**Síndico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz**

Una pregunta Tere, cuándo se dio la subdivisión de la situación de hecho debe de haber fotografías de esa época, del año pasado y como estaba o no sabemos.

**Regidora, Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos**

Yo creo que lo que se nos presentó aquí es exactamente lo que ahorita estamos viendo la fotografía aérea... el geovisor con los predios así como está, ahora yo también quisiera ahondar un poquito en el asunto ya que varias de las incongruencias que están presentándose aquí en la mesa dice en el dictamen que estas modificaciones no se vería afectada la adecuada ventilación e iluminación, yo quisiera preguntarle a una persona técnica que ahorita que nos apoye la Arquitecta Olga, si el predio está construido en su totalidad... podemos por favor poner el plano, si el predio está construido tanto en el posterior como en el lateral en su totalidad donde tengo yo la ventilación y la iluminación para estas áreas que se encuentran en la parte posterior del predio, le podemos dar el uso de la palabra a la Arquitecta Olga por favor.

**Síndico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz**

El pasillo que está ahí no es de él, es del vecino.

**Regidora, Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos**

No, lo que tú estás viendo es el límite de la propiedad, todo lo que es lo punteado es el límite de la propiedad.

**Síndico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz**

Pero tiene pasillo ahí o no.

**Regidora, Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos**

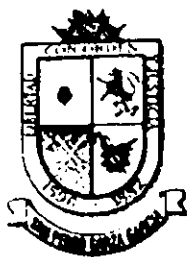
No hay ningún pasillo.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:

#### ACUERDO

Está a consideración de ustedes ceder el uso de la palabra a la C. Arq. Olga Ramírez Acosta, Coordinadora de Atención al Público y usos de Suelo y Edificación. Si están de acuerdo con ello favor de manifestarlo en la forma acostumbrada. APROBADO POR UNANIMIDAD.

En uso de la palabra a la C. Arq. Olga Ramírez Acosta, Coordinadora de Atención al Público y usos de Suelo y Edificación, expresó: Sí, en la ventilación de esta parte de aquí da a la calle, como lo ven ustedes en las fotografías, esta parte de aquí también da a la calle y estas recamaras que



se ven en el anteproyecto si se fijan aquí hay un cubo de ventilación nada más que está muy tenue, es esté cuadrado que nosotros vemos aquí, es donde se va a ventilar este baño, esta recámara y esta recámara, según el anteproyecto presentado, nosotros presentamos aquí lo que el ciudadano nos presenta...

**Síndico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz**  
Yo tengo una pregunta...

**Regidora, Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos**

Nada más que yo pregunté en el sentido del hechurado lo que ahorita está presentando, es la sala de juegos que está en la parte izquierda y creo que es un área social cerca de donde es el área de servicio y la lavandería donde se ventila eso.

**En uso de la palabra a la C. Arq. Olga Ramírez Acosta, Coordinadora de Atención al Público y usos de Suelo y Edificación, expresó:**

Esta área... aquí no se marcan ventanas, no sé si esto este cubierto pero vaya a estar abierto y de alguna manera con el patio del vecino se pueda ventilar...

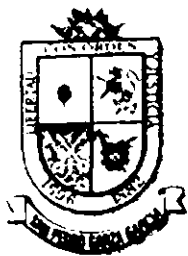
**Regidora, Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos**  
Con el patio del vecino.

**En uso de la palabra a la C. Arq. Olga Ramírez Acosta, Coordinadora de Atención al Público y usos de Suelo y Edificación, expresó:** Pero aquí no están presentados, aquí no aparecen ventanas al límite de propiedad, la única manera en lo que se puede ventilar son las recamaras hacia este cubo de ventilación y esta parte de este lado hacia la calle.

**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:**  
Está la Regidora Diana y en seguida el Regidor Benítez.

**Regidora, C. Diana María Jaime Zamudio**

Yo creo que es muy importante reconsiderar este asunto, porque aquí se sienta un precedente... *Comentarios fuera del micrófono...* aquí estamos sentando un precedente de que se puede construir casi un 100% de un lote y la ventilación y la iluminación es muy importante, si aquí se edifica un segundo piso queda un plancha de concreto, si esta persona le autorizamos, entonces qué vamos a hacer con los vecinos colindantes que soliciten lo mismo que quieran construir también casi al 100% su terreno, qué ventilación, qué iluminación, se va a hacer una plancha de concreto... encajonamos jardines después ya no se da el pasto en la parte posterior, la ventilación, la iluminación crea infecciones... focos de infecciones, yo creo que es bien importante considerar esto, hay un por qué debe de haber estos lineamientos de remetimientos de ventilación e iluminación por salubridad o calidad de vida, entonces yo sí les pediría a mis compañeros además aquí la junta de vecinos están solicitando que se considera esta situación y también



el Consejo Consultivo lo está negando por unanimidad, yo creo que es muy importante considerarlo y sentar un precedente de que queremos calidad de vida, además pues también los estacionamientos, pues estamos acabando con esto verdad, y ya tuvo un beneficio de subdividir, pues yo creo que ya con ese beneficio es más que suficiente y no quisiera yo que deterioráramos más la calidad de vida y que sentáramos un precedente yo les pido por favor que lo consideren.

**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Salvador Benítez.**

**Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano**

Yo opino igual, e incluso yo creo que nos están tratando de tomar el pelo, porque en primer lugar ya estos lotes... por no decir las personas porque yo no sé quién lo haya hecho, ya tuvieron el privilegio de afectar la zona por esa subdivisión de hecho que existe, es decir, hay que recordar que ahí se recarga la densidad de la zona, porque en lugar de haber dos casas va a haber cuatro, es decir, y el número de automóviles por cada familia cuando menos son dos, entonces si fuera así en lugar de haber 4 coches, pues mínimo hay 8 coches, entonces si ya le dimos el privilegio de que regularizaron la situación de hecho creo que debemos de ser extremadamente estrictos en cuanto al cumplimiento del Reglamento en ese lugar, yo particularmente también estoy de acuerdo que esto no se apruebe.

**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:**  
Síndico Segundo.

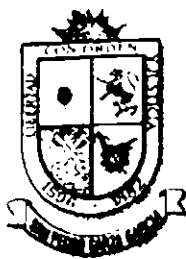
**Síndico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz**

No sé si podremos regresar al mapa de la casa y si la Arquitecta Olga me pueda explicar la distribución de la casa, lo que pasa es que no le entiendo... *comentarios fuera del micrófono*... cuál es la entrada principal.

**En uso de la palabra a la C. Arq. Olga Ramírez Acosta, Coordinadora de Atención al Público y usos de Suelo y Edificación, expresó:** Tienes dos entradas, como comentaba Tere eso ya estaba autorizado de esa manera, lo único que si hay una parte, el pórtico que en las fotografías se aprecia está en la banqueta... se va a tener que demoler en un momento dado pero hay dos accesos, este es por la calle Río Elva, está es por la calle Río Támesis y este es como un vestíbulo, dos recamaras, comedor, la cocina, en la sala de juegos que es la que se está pretendiendo regularizar y las áreas de servicio... *Comentarios fuera del micrófono*... el jardín únicamente por eso se reduce el área de absorción del 10 al 3% porque están presentando únicamente esta área de aquí, lo que ustedes ven por la calle Río Támesis está sobre la banqueta, o sea no es área de su terreno.

**Regidora, Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos**

Olguita... nada más una cuestión, entonces para tender la ropa va a ser pura secadora, no hay lugar para tender.



**En uso de la palabra a la C. Arq. Olga Ramírez Acosta, Coordinadora de Atención al Público y usos de Suelo y Edificación, expresó:**  
Repito... está es la información del anteproyecto que a nosotros nos presentan.

**Síndico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz**  
Una pregunta Arq. Olga, siguiendo un poquito la idea que dice Salvador Benítez se puede dividir por dentro y ni cuenta nos vamos a dar por los dos accesos que tiene.

**En uso de la palabra a la C. Arq. Olga Ramírez Acosta, Coordinadora de Atención al Público y usos de Suelo y Edificación, expresó:**  
Pues... digo, ustedes pueden juzgarlo según el proyecto presentado.

**Síndico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz**  
Pero se puede o no se puede.

**En uso de la palabra a la C. Arq. Olga Ramírez Acosta, Coordinadora de Atención al Público y usos de Suelo y Edificación, expresó:** Digo... si le cierran pues sí se puede y no en dos partes, si no en tres, pero...

**Síndico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz**  
Pero puede ser dos casas o una casa y una oficina.

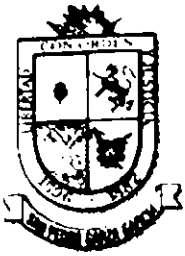
**En uso de la palabra a la C. Arq. Olga Ramírez Acosta, Coordinadora de Atención al Público y usos de Suelo y Edificación, expresó:**  
Lo que se está presentando aquí y el membrete que a nosotros nos presentaron dice, casa habitación unifamiliar, e incluso el asunto se trata de modificación de lineamientos en una casa habitación unifamiliar.

**Síndico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz**  
Dime una cosa, lo que está a lado del cuarto de juegos de lado derecho qué es.

**En uso de la palabra a la C. Arq. Olga Ramírez Acosta, Coordinadora de Atención al Público y usos de Suelo y Edificación, expresó:**  
Son áreas de servicio, es la lavandería y la recamara de servicio.

**Síndico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz**  
Qué son áreas de servicio.

**En uso de la palabra a la C. Arq. Olga Ramírez Acosta, Coordinadora de Atención al Público y usos de Suelo y Edificación, expresó:**  
La lavandería y la recamara de servicio.



**Sindico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz**  
Hay un baño ahí.

**En uso de la palabra a la C. Arq. Olga Ramírez Acosta, Coordinadora de Atención al Público y usos de Suelo y Edificación, expresó:**  
Aquí hay un baño.

**Sindico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz**  
Hay un baño, gracias.

**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:**  
Algún otro comentario.

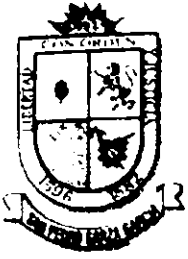
**Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala**  
Sí yo tengo un último comentario...

**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:** Disculpen estaba pendiente el Síndico que se había retirado.

**Sindico Primero, Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva**  
Yo pregunto si se tuvo la oportunidad de revisar, porque el ciudadano comentaba que él adquirió recientemente la casa que ya tenía esa parte construida, entonces yo quisiera... y a mí se me pasó cuando me reuní con él porque creo que visitó a los miembros del Ayuntamiento o por lo menos a ciertas gentes, qué dice la escritura, si se contempla en la escritura de compra-venta del área, generalmente te habla sobre el área del terreno y sobre el área de construcción y entonces hay que analizar eso también.

**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:**  
Está primero Sergio y luego la Regidora Tere.

**Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala**  
Mira, nada más algunas precisiones... no porque tenga un procedimiento administrativo un expediente no se puede presentar aquí, porque ya ha habido un montón de expedientes que tienen procedimiento administrativo que están suspendidos y que precisamente por eso vienen aquí, no es incongruencia ni está mal hecho, entonces nada más aclaremos los puntos porque no quiero que se le haga entender a mis compañeros cosas que no son; segundo, a los compañeros que están en la Comisión de Desarrollo Urbano es una lástima que no hayan asistido a esta reunión y hayan hecho todas estas preguntas por ejemplo lo de la escritura, por ejemplo todo ese tipo de cuestiones que ahí es donde deben de estar trabajando, entonces nada más aquí está el expediente ya tuvieron los puntos de vista cada uno la calidad de vida y los que se ven afectados son los vecinos, los vecinos están



dando su firma de apoyo, perdónenme yo no puedo decidir por mi vecino, o sea yo no me atrevo a decidir por el que vive a un lado de ese señor, o sea entonces, ya estamos actuando de otra forma más allá de lo que nos compete, entonces nada más es mi último comentario, se sostiene el dictamen y que se vote ya.

**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:**

La Regidora Tere, en seguida el Regidor Salvador y en seguida la Regidora Diana.

**Regidor, Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos**

Sí, yo nada más también quiero aclarar de que dentro del dictamen aquí se está poniendo de que tiene... deberá de sustentar otro tipo de técnicas para el área de absorción, yo quisiera preguntarle aquí a la Arquitecta Olga qué tipo de técnica se le está subsanando a esta área ya que no tiene más que el 3% del área de absorción y otra de las cosas que quiero volver otra vez a repetir es de que, yo sí asistí a la Comisión, yo hice la pregunta de que si dentro de las escrituras se haya contemplado o no, la respuesta que se me dio a mí es de que el área que estaba contemplada... era la casa sin el área de absorción o sea era menos de la construcción que se está presentando ahorita, sí, y... vuelvo otra vez a repetir no es que se les está informando mal aquí a los compañeros de que si tiene un procedimiento administrativo no se pueda hacer en la mesa una discusión, para nada, yo lo único que estoy aclarando es de que en el dictamen... y lo vuelvo otra vez a repetir, dice solamente que se encuentra suspendida y lo que falta aclarar en el dictamen es de que tiene un procedimiento administrativo, ahora otro de los puntos que quiero nada más también mencionar es de que efectivamente de que si esta persona al momento de que se está presentando aquí en la mesa, sí, es una regularización a algo que nosotros debemos de analizar y si persigue o no las normativas que hemos nosotros contemplado, que exista la ventilación y la iluminación al área, eso es lo que nosotros vamos a analizar, sí, y yo también estoy haciendo caso a los vecinos, porque hay una junta de vecinos y hay también un Consejo Ciudadano en donde dijo por unanimidad, no se puede permitir esto, porque esto causaría un efecto dominó y estaría mermando la calidad de vida a la zona, no tanto a la persona que vive en ese lugar.

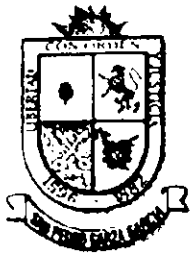
**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:**

El Regidor Salvador.

**Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano**

Yo creo que es importante y quiero insistir en que esta construcción para ser habitacional en sus colindancias hacia los lotes interiores tiene 0 área de ventilación y acabamos de pasar uno que lo negamos porque no tenía ventilación, acabamos de pasar uno... entonces, en este caso hay varias agravantes e insisto reducir el cajón de estacionamiento cuando ya generaron un problema a la zona, número dos la alta probabilidad de que esta edificación pueda ser utilizada para un uso distinto a la habitacional... tiene una alta probabilidad de que lo sea simplemente por razones funcionales y número tres, creo que ya fueron bastante privilegiados por el





sólo hecho de haber podido subdividir en 4 lotes una zona en donde nada más eran dos lotes, debemos de ser sumamente estrictos con estas construcciones, ese es mi punto de vista.

**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:**  
La Regidora Diana Jaime.

**Regidora, C. Diana Maria Jaime Zamudio**

Bueno, aquí hablando de los criterios a aplicar, con respecto a que los vecinos colindantes aprueban... nosotros en otras ocasiones, en otros asuntos, pues hemos aplicado el criterio que nos parece más conveniente ya que la facultad y la responsabilidad recae en esté Cabildo en los que aprobemos o neguemos este tipo de asuntos, aquí yo considero que los vecinos desconocen de que se está deteriorando su calidad de vida, más si tenemos una mesa directiva y un Consejo Consultivo que nos está alertando sobre este asunto, además los que estamos aquí, yo creo que debemos de aplicar el criterio de ver si los vecinos están aprobando pero vemos que si les va a afectar... nos estamos dando cuenta aquí los Regidores que si se van a ver afectados en la calidad de vida y no nada más los colindantes inmediatos sino se va a sentar un precedente en toda la zona valle poniente, entonces yo creo que sí hay que considerarlo y hay que pensar en el sector.

**Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano**

En cuestión... en lo de la escritura, es irrelevante lo que está en la escritura porque ese es un problema civil entre partes, es decir, si a él el vendedor le dijo que tenía todos los permisos y lo engañó ese es problema entre ellos, si tenemos que diferenciar el problema entre las autorizaciones administrativas y la operación civil que pudieron hacer hecho ellos, no es una excusa el que la escritura diga que tiene más construcción para poder decir que ya se adquirieron derechos, en la compra-venta se adquieren, los derechos, las obligaciones que tenga el inmueble y las cargas que tenga.

**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:**  
El Síndico Primero y en seguida la Regidora María Teresa Morales.

**Síndico Primero, Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva**

Ahorita que estuvimos revisando el expediente nos dimos cuenta que en el tarjetón del impuesto predial viene como metros de construcción 191 metros eso es lo que marca catastro, de acuerdo aquí a lo que marca el dictamen dice que tiene 168 metros y tiene estos metros cuadrados por regularizar 81 lo que suman aproximadamente 270 metros, entonces hay una incongruencia ahí, yo si quisiera pedirle al ciudadano porque cuando me reuni con él me comentó que él ya había adquirido la construcción, entonces con lo que dice el tarjetón y que fue pagado en agosto del año pasado, dice que son 191 metros, entonces todo se puede dar a presumir de que la construcción la hizo él, entonces yo si quisiera pedirle al ciudadano que buscara la manera de comprobar de que él no realizó y de que así adquirió ese inmueble con esa construcción ya realizada, yo creo que es una parte



muy importante, porque si hay una desvarianza muy importante entre catastro y lo que tenemos nosotros aquí registrado.

**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:**

La Regidora María Teresa Morales y en seguida la Regidora Leticia Peña.

**Regidora, Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos**

No me contestó la pregunta la Arquitecta Olga, nada más para saber por qué aquí en el dictamen dice: que la absorción forzosamente deberá ser sustentada con otro tipo de técnica, quiero saber si ese lineamiento ya fue marcado por qué no se mencionó en ninguna parte y aquí sí en el dictamen sí se encuentra, entonces sí me gustaría saber cómo se va a subsanar un área de absorción que así nos ponemos muy estrictos en otros predios y resulta de que ahorita en una regularización por accidente no le vamos a exigir otro tipo de mecanismos técnicos para cubrir su área. Pueden darle el uso de la palabra por favor.

*Comentarios fuera del micrófono.*

**En uso de la palabra a la C. Arq. Olga Ramírez Acosta, Coordinadora de Atención al Público y usos de Suelo y Edificación, expresó:** El Reglamento contempla que cuando no se cumple con el área de absorción el adoquín ecológico no está permitido para solventarlo, sin embargo, existen sistemas como pozos de infiltración, o como pozos de absorción que se tiene que hacer un estudio y decidir en un momento dado hacia dónde va filtrar el agua de esa construcción hacia ese pozo, pero sí se contempla en el Reglamento, si me permiten...

**Regidora, Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos**

Pero este proyecto lo tiene contemplado si ó no.

**En uso de la palabra a la C. Arq. Olga Ramírez Acosta, Coordinadora de Atención al Público y usos de Suelo y Edificación, expresó:** No lo ha presentado, repito, se está autorizando en un momento dado, se esta viendo el asunto de modificación de lineamientos de construcción si se le está indicando eso va a tener que hacerlo.

**Regidora, Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos**

Entonces yo creo que sale sobrando en el dictamen que se le ponga ese tipo de cosas de observaciones porque ni si quiera en el proyecto presentado está contemplando ese tipo de técnicas.

**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:**

La Regidora Lilia Leticia Peña Llanos.



**Regidora, C. Lilia Leticia Peña Llanos**  
*Comentarios fuera del micrófono.*

**Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala**

Mira yo creo que cada uno de nosotros hicimos nuestro trabajo en una Comisión y yo creo que en el trabajo sí nos metimos... y si ustedes traen ya una opinión, un punto de vista muy respetable que no quieren que esté ahí, pues yo creo que es recomendable que se vote... no va a cambiar su punto de vista estoy totalmente seguro, traiga o no traiga... la cosa arreglada o no sé, no va a cambiar el punto de vista, entonces por eso no tiene caso regresarlo, para qué.

**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:**  
El Regidor Roberto Berlanga.

**Regidor, Lic. Roberto Berlanga Salas**

Es nuestra responsabilidad hacer una calidad de vida digna a todos los sampetrinos, de nosotros y nadie más que de nosotros, no podemos permitir que tengamos casas sin ventilación, sin áreas de absorción, donde la Ley pase por el arco del triunfo, ya basta compañeros, pongamos un alto a las irregularidades y a las cosas que no están bien hechas, me sumo al voto de no permitir que gente quiera engañarnos o construir sin las bases, respetando las leyes, muchas gracias.

**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:**  
Regidor Sergio Rivera y en seguida el Regidor Jorge Fernández.

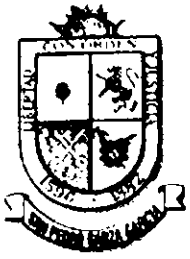
**Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala**

Vuelvo a lo mismo, no hagan... o les pido por favor que no hagan declaraciones o cosas que no les constan, no digan que nos están engañando, si... que bueno que se suma al voto, pero yo lo invito a que se sume mejor a investigar y al trabajo y a meternos al expediente, lo invito a que se sume a la Comisión, nos hace falta mucha gente porque no completamos quórum, ahí es donde debemos de estar trabajando, de nada sirve sumarse aquí a los votos, no, sumase a la Comisión a trabajar por la Colonia Del Valle, por Lomas Del Valle, a trabajar por... de nada sirve aquí me sumo al voto, me sumo a lo que digan dos o tres compañeros, eso no es correcto.

**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:**  
El Regidor Jorge Fernández.

**Regidor, Lic. Jorge Enrique Fernández Salazar**

En ese mismo sentido, en este mismo día hemos aprobado dictámenes en contra de la opinión del Consejo Consultivo Ciudadano en base a criterios que la propia Comisión ha hecho, en este punto muy posiblemente yo no



este de acuerdo con la opinión de la Comisión, pero no estemos un poco echándole a la Comisión por el hecho de que tú opinión no concuerda con lo que hemos realizado, o sea, aquí al final de cuentas los criterios son distintos, ya hemos nosotros mismos aprobado estas mismas modificaciones en otros lados, creo que está fuera de lugar lo que tú dices Roberto de que está mal hecho, por qué tú mismo has aprobado modificaciones en el mismo sentido, aquí en este sentido ponle que la falta es que son bastantes variaciones, el lugar... los cajones son lo que me hacen más ruido de dos a uno es lo que me causa más ruido y posiblemente en este punto, en este criterio mi postura va a ser de lado negativo, pero no... poco echemos a la Comisión porque al final de cuentas es un criterio que ellos tienen que en este punto no podemos estar de acuerdo pero en otro hemos estado de acuerdo con ellos.

**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:**  
Es replica del Regidor Roberto.

**Regidor, Lic. Roberto Berlanga Salas**

Número uno, no le eché la culpa a nadie, dije que es responsabilidad de todos nosotros verificar que la calidad de vida no vaya en detrimento y segundo... yo no dije que nos esté engañando, que pudiera engañarnos.

**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:**  
Está la Regidora Tere, el Síndico y el Regidor Gerardo.

**Regidora, Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos**

Sí, básicamente es para el apoyo de mi compañero, aquí se está interpretando en la mesa las palabras de cada uno, sí... se entiende perfectamente compañero Roberto lo que usted está tratando decir, es una construcción que está en su totalidad construida y que no tiene una ventilación en la iluminación a las áreas de una casa habitación, eso es a lo que estamos aquí y es lo que vamos a aprobar o a negar y está clarísimo.

**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:**  
El Síndico Segundo.

**Síndico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz**

Dos cuestiones, quisiera que ya sometiéramos a votación el dictamen, segundo, Sergio yo quiero reconocer tú labor como Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano no es fácil y reconozco tú esfuerzo, yo si me doy cuenta... aunque poco de todo lo que has hecho y los criterios al momento de que estas sentado en la Comisión tomando decisiones, o sea ver las fotos, analizas, comentas, digo es una cuestión del día al día, entonces no podemos nosotros desatinar lo que en ese momento se habló, se dijo y por qué se dijo y cómo se presentó, yo reconozco públicamente tú esfuerzo y te invito a que continúes tú camino, en ese sentido.



En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:  
Regidor Canales.

**Regidor, C. Gerardo Ismael Canales Martinez**

Si, mi opinión iba también en el sentido, de que yo creo que ya se han analizado varios puntos vista los pros y los contras de esta construcción, la opinión del Consejo Consultivo, la opinión de los vecinos pero si quisiera dejar algo muy claro, yo creo que todos en estos dos años y medio o un poquito menos que llevamos trabajando en este Municipio hemos trabajado por el bienestar y por elevar esa calidad de vida de que ahorita se habla, nada más que en estos casos y nosotros lo debemos de verlos en términos de bien común, simplemente que en estos casos si los vecinos están de acuerdo en esta construcción... pues, bueno... yo creo que debían de inclinar un poquito la balanza, no digo que los otro argumentos no valgan, valen y valen mucho, los argumentos jurídicos y los demás, pero a mi lo que me pesa es que los vecinos los que realmente se pueden ver afectados, los que realmente van a sentir ese detrimento en la calidad de vida que se mencionó por ahí están firmando a favor, yo creo que todos absolutamente todos buscamos el proteger nuestro patrimonio, no quiero ver si hay algo o alguien que intenta construir en un predio de nuestra casa que nos vayamos a quedar callados o que nos vamos a sentir engañados, lo dejo sobre la mesa a manera de reflexión a final de cuentas cada quién vota como sea y esto que no se mal interprete como una especie de convencerlos a votar a favor, yo ni siquiera se como voy a votar todavía.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:  
La Regidora Diana.

**Regidora, C. Diana María Jaime Zamudio**

Con respecto a lo que comenta aquí mi compañero Gerardo de los vecinos, a mí en lo personal me ha tocado recibir gente o vecinos que han firmado a favor, pero después se dan cuenta de las consecuencias que van a tener o también te dicen sabes que es que me dio medio y no me quiero poner en mal con el vecino, está mal esa actitud, si, pero al final suceden esas cosas que cuantos vecinos firman bajo esas condiciones, yo creo que es importante nada más considerarlo y al final de cuentas la responsabilidad recae en nosotros lo Regidores quienes estamos... si vemos un problema, ahora en otras Comisiones, en otros asuntos hemos rectificado en el momento que llega aquí a la mesa, yo he votado a favor una cosa y después cambio mi sentido del voto como lo hemos hecho y se vale cuando estamos viendo que hay un motivo para hacerlo, eso es todo.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: El Regidor Gerardo va hacer uso de la palabra.

**Regidor, C. Gerardo Ismael Canales Martínez**

Si hay vecinos que firman bajo presión o porque no se quieren poner en contra del vecino y demás, yo creo que debería de hacerse un estudio ya no tomarlo en cuenta en los dictámenes porque entonces estamos partiendo de información falsa, yo parto de la buena fé del vecino, yo parto que el vecino nos está diciendo la verdad, si el vecino firmó qué está a favor, si no yo creo que hay que hacer un estudio social a ver que efectos se producen cuando uno va a pedir la firma y en caso de que se demuestre de que el vecino nada más le da la anuencia para no pelearse, entonces ya para qué pedimos firmas de vecinos.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:  
La Regidora Tere Morales.

**Regidora, Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos**

Sí compañero nada más que también lo invito a que se de cuenta de que aquí hemos visto cantidad de asuntos de desarrollo urbano en donde hemos tenido nosotros las 4 firmas de los vecinos colindantes directamente y el sentido ha sido negativo o viceversa, entonces eso no es un punto para tratarse aquí en está mesa... *comentarios fuera de micrófono*... bueno, ok, quién tiene el uso de la palabra compañero, puedo continuar, gracias... la firma es un pleno requisito compañero, sí, no es una decisión, la decisión la tomamos los que estamos aquí en esta mesa, gracias.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:

Muy bien si no hay algún otro comentario... *Comentarios fuera del micrófono*...

**ACUERDO**

Someto a la consideración del R. Ayuntamiento el dictamen presentado por el Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala, Presidente de la Comisión de Desarrollo urbano y Ecología, relativa al Expediente CUS 13112/2005, con número de expediente catastral 01-164-002, en los términos expuestos.

Si están de acuerdo con ello favor de manifestarlo en la forma acostumbrada.

**Síndicos:**

Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva

En contra

Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz

Ausente

**Regidores:**

C. P. Roberto Treviño de la Garza

En contra

Profra. y Lic. Martha María De Guadalupe González Leal

A favor

C. Sergio Yorshue Rivera Zavala

A favor

C. Gerardo Ismael Canales Martínez

A favor

Lic. Jorge Enrique Fernández Salazar

En contra

Lic. Roberto Berlanga Salas

En contra

Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos

En contra

C. Diana María Jaime Zamudio

En contra

Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano

En contra

Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores

Ausente con aviso

C. Marcela de Jesús Livas Garza

Ausente con aviso



**C. Lilia Leticia Peña Llanos** **En contra**  
**NEGADO CON LOS VOTOS EN CONTRA DE LOS CC. REGIDORES C. P. ROBERTO TREVIÑO DE LA GARZA, LIC. ROBERTO BERLANGA SALAS, LIC. JORGE ENRIQUE FERNÁNDEZ SALAZAR ING. MARÍA TERESA DEL NIÑO JESÚS MORALES RAMOS, DIANA MARÍA JAIME ZAMUDIO, LIC. SALVADOR MARIANO BENÍTEZ LOZANO, LILIA LETICIA PEÑA LLANOS Y EL SÍNDICO LIC. JULIO GERARDO DE LA GARZA DE SILVA**

Continuando con el uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:  
El Regidor Salvador Benítez.

**Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano**  
Nada más solicito al momento de hacer resolución de negativa se tome en consideración las razones fundadas y motivadas que se dieron en la deliberación por favor.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Todo va a estar dentro del Acta, esta primero el Regidor Sergio Rivera.

**Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala**  
Nada más se regresaría el dictamen para que se emita uno nuevo en sentido negativo... bueno, lo hemos hecho en todos los demás y luego se vuelve a emitir uno fundado y motivado y se vuelve a negar.

*Comentarios fuera del micrófono.*

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: La Regidora Lilia Leticia y en seguida el Síndico Primero.

**Regidora, C. Lilia Leticia Peña Llanos**  
Era lo que yo también quería aclarar que se regrese y se emita otro en sentido negativo.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Muy bien el Síndico Primero.

**Síndico Primero, Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva**  
Es importante de que se le informe al ciudadano de que tiene un derecho de reconsideración a esta negativa y yo le sugeriría al ciudadano que presente toda la documentación necesaria y de buena fé... la buena fé en la adquisición de ese terreno y que pues, lo compró ya con construcción hecha y que no se había percatado de los problemas... pues, compró una papa caliente, no, entonces es importante...



En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: El Regidor Salvador Benítez.

**Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano**

Julio, creo que ese comentario con todo respeto no es de este lugar, porque cada quién tiene expeditos sus derechos para ejercitarlos en el momento que sea, si a cada ciudadano que le negamos algo le damos una explicación, pues yo creo que nos meteríamos en un verdadero problema, de hecho en este momento se está negando el dictamen, el dictamen se tiene que someter a consideración nuevamente como lo está señalando... y en ese momento estarán los argumentos jurídicos ya incluidos en el dictamen.

*Comentarios fuera del micrófono.*

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:

Adelante Regidor.

**Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala**

A los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano del R. Ayuntamiento, nos fue turnada la solicitud presentada por la C. BERTHA NELLY FLORES MOYAR, respecto a la modificación de lineamientos de construcción para el predio ubicado en la calle Río Pánuco No. 301 esquina con Río Moctezuma en la colonia Del Valle en éste municipio, y que se identifica con el número de expediente catastral 01-017-001; por lo que con el fin de construir una casa habitación unifamiliar, y debido a que se inició la construcción sin contar con el permiso respectivo, se esta solicitando la modificación de lineamientos de construcción en lo referente al remetimiento posterior de 3.00 a 0 metros en un tramo de 10.50 metros, del remetimiento frontal de 1.30 metros a 0 metros en un tramo de 14.00 metros y del remetimiento lateral poniente de 0.60 metros a 0 metros en el punto más crítico.

Analizados todos los documentos y planos arquitectónicos, así como los puntos técnicos que nos indica el personal de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología que nos asiste, tenemos que el proyecto no se ajusta a los lineamientos que establecen los artículos 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51 y 52 del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N.L. 1990 – 2010, ni se da alguna de las excepciones o aspectos especiales que permitan variar dichos lineamientos; así mismo y estimamos que no se ajusta al objeto y características de la zona y técnicamente es factible que el proyecto cumpla con las condiciones para dicho lineamiento sin que se afecte la adecuada iluminación y ventilación tanto al predio como a sus colindantes, recordando que esos son los objetivos por los cuales las construcciones requieren de mantener y respetar un lineamiento ya sea frontal, lateral o posterior; por lo que resolvemos que no es factible el aprobar la solicitud. La opinión de la Junta de Vecinos de la Colonia, la consideramos como apoyo a lo antes manifestado, toda vez que estimamos que tomando en cuenta los aspectos tanto técnicos como jurídicos, su opinión refleja el interés de los ciudadanos de la zona por que se respeten y cumplan en lo máximo posible con lo lineamientos de desarrollo urbano.

Por lo antes expuesto y fundado; ponemos a Consideración de este Órgano Colegiado, el siguiente acuerdo:





PRIMERO.- Se Niega a la C. BERTHA NELLY FLORES MOYAR; la modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación unifamiliar referente al remetimiento posterior de 3.00 a 0 metros en un tramo de 10.50 metros, del remetimiento frontal de 1.30 a 0 metros en un tramo de 14.00 metros y del remetimiento lateral poniente de 0.60 a 0 metros en el punto más crítico; esto para el predio ubicado en la calle Río Pánuco No. 301 esquina con Río Moctezuma en la colonia Del Valle en éste municipio, e identificado con el número de expediente catastral 01-017-001. Solicitud radicada y tramitada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología con el número de expediente administrativo CUS 13031/2005.

SEGUNDO.- Lo indicado en el punto anterior se hace sin perjuicio de la aplicación de las sanciones a que la C. BERTHA NELLY FLORES MOYAR, incurra por la ejecución de obras de construcción realizadas en el predio y que no cuentan con el permiso correspondiente.

TERCERO.- Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología para los efectos de su legal y debido cumplimiento.

Atentamente Comisión de Desarrollo Urbano.

DICTAMEN

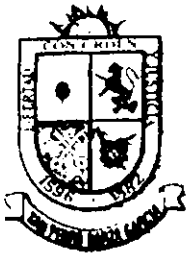
#### R. AYUNTAMIENTO PRESENTE.

A los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano del R. Ayuntamiento, nos fue turnada la solicitud presentada por la C. BERTHA NELLY FLORES MOYAR, respecto a la modificación de lineamientos de construcción para el predio ubicado en la calle Río Pánuco No. 301 esquina con Río Moctezuma en la colonia Del Valle en éste municipio, y que se identifica con el número de expediente catastral 01-017-001; por lo que

#### RESULTANDO:

PRIMERO.- La C. BERTHA NELLY FLORES MOYAR, presenta su solicitud ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología el día 23 de noviembre del año 2005, misma que ajustada con los requisitos para su tramitación se radica con el número de expediente CUS 13031/2005, y presenta como antecedentes: Permiso de demolición otorgado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, de fecha 13 de agosto del 2004. Se inicio procedimiento administrativo debido a que se inició la construcción sin contar con el permiso respectivo. El día 29 de noviembre del 2005, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología realizó visita de inspección al predio, desprendiéndose: *Francisco Javier Martínez Oviedo Obs.: Obra de acuerdo a plano en etapa de acabados, actualmente suspendida por procedimiento juridico*".

SEGUNDO.- El interesado presentó 5 firmas de vecinos colindantes, quienes están de acuerdo con las modificaciones solicitadas. La Secretaría solicitó su opinión a la junta de vecinos de la colonia el día 30 de noviembre del 2005, su opinión fue en sentido negativo a la solicitud. El Consejo Consultivo Ciudadano en fecha 25 de noviembre del 2005, emitió su opinión fue en sentido negativo por unanimidad, con la recomendación de que se inicie procedimiento jurídico por falsedad de información. En cuanto a la opinión Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano, resuelve que no tiene facultades para autorizar las modificaciones que nos ocupa, ya que es



atribución del Republicano Ayuntamiento. Por lo que visto las constancias que obran en el expediente de referencia; y,

#### CONSIDERANDO

**PRIMERO.-** Que ésta Comisión de Desarrollo Urbano, es competente para conocer, estudiar, resolver y proponer al R. Ayuntamiento los puntos de acuerdo a la presente solicitud, de conformidad con lo señalado en los artículos 1, 9 inciso B) fracción I, 12 fracciones I, XVI y XVII, 174, 175, 179, 180, 181, 182, 246 y demás relativos de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 58, 59, 60 fracción X, 61 fracción X inciso e) del Reglamento para el Gobierno Interior del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, N.L.; y artículos 19 y 20 fracción VI del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León 1990-2010; ya que las modificaciones solicitadas presenta una variación superior al 30% de lo que indica la norma.

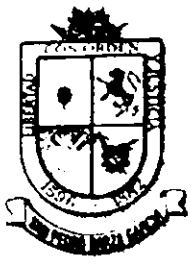
**SEGUNDO.-** Entrando al estudio de la solicitud, tenemos que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, N. L. 2000-2020, el predio se encuentra ubicado en una zona clasificada como habitacional unifamiliar H-10 (400 metros cuadrados de terreno por vivienda). Colinda al norte con casa habitación, al sur con la calle Río Pánuco y cruzando esta con casa habitación, al oriente con casa habitación y al poniente con la calle Río Moctezuma y cruzando esta con casa habitación. Cuenta con las siguientes características en metros cuadrados:

Superficie del predio:	506.22 m <sup>2</sup>
M2 de construcción por regularizar:	644.08 m <sup>2</sup>
M2 de construcción total:	644.08 m <sup>2</sup>

Con el fin de construir una casa habitación unifamiliar, y debido a que se inició la construcción sin contar con el permiso respectivo, se esta solicitando la modificación de lineamientos de construcción en lo referente al remetimiento posterior de 3.00 a 0 metros en un tramo de 10.50 metros, del remetimiento frontal de 1.30 metros a 0 metros en un tramo de 14.00 metros y del remetimiento lateral poniente de 0.60 metros a 0 metros en el punto más crítico.

Modificación solicitada	Reglamento	Proyecto	Porcentaje de Variación
Remetimiento posterior	3.00 metros	0 metros en un tramo de 10.50 metros	100 %
Remetimiento Frontal	1.30 metros	0 metros en un tramo de 14.00 metros	100 %
Remetimiento lateral poniente	0.60 metros	0 metros en el punto más crítico	100 %

Analizados todos los documentos y planos arquitectónicos, así como los puntos técnicos que nos indica el personal de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología que nos asiste, tenemos que el proyecto no se ajusta a los lineamientos que establecen los artículos 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51 y 52 del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N.L. 1990 - 2010, ni se da alguna de las excepciones o aspectos especiales que permitan variar dichos lineamientos; así mismo y estimamos



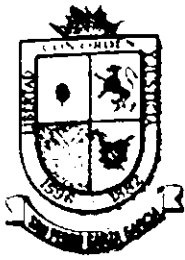
que no se ajusta al objeto y características de la zona y técnicamente es factible que el proyecto cumpla con las condiciones para dicho lineamiento sin que se afecte la adecuada iluminación y ventilación tanto al predio como a sus colindantes, recordando que esos son los objetivos por los cuales las construcciones requieren de mantener y respetar un lineamiento ya sea frontal, lateral o posterior; por lo que resolvemos que no es factible el aprobar la solicitud. La opinión de la Junta de Vecinos de la Colonia, la consideramos como apoyo a lo antes manifestado, toda vez que estimamos que tomando en cuenta los aspectos tanto técnicos como jurídicos, su opinión refleja el interés de los ciudadanos de la zona por que se respeten y cumplan en lo máximo posible con lo lineamientos de desarrollo urbano.

**TERCERO.-** A mayor abundamiento y en apoyo a todo lo antes expuesto, es de indicarse que se inicio un procedimiento legal en contra de la solicitante, en virtud de haber realizado trabajos sin contar con los permisos correspondientes, esto se comprobó mediante acta de inspección de fecha 29 de noviembre del próximo pasado, llevado acabo por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por lo que debemos considerar el hecho de que la **C. BERTHA NELLY FLORES MOYAR**, al haber realizado las modificaciones solicitadas sin haber cumplido primeramente con la obtención del permiso correspondiente, incumple con la normativa contenida en el Reglamento Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N.L. 1990 – 2010, que establece los mecanismos a seguir para la obtención de permisos que permitan a las personas físicas o morales la realización de edificaciones u obras, mismas que son previamente analizadas de acuerdo al trámite establecido en los numerales 19 y 20 del reglamento antes mencionado, y permitiendo con ello que la autoridad determine su procedencia y factibilidad; por lo que ésta acción es contraria a lo señalado en el artículo 142 inciso e) del citado Reglamento, que dice: **"Artículo 142.- Constituyen infracciones al presente Reglamento: ....e) Cada una de las acciones u omisiones realizadas por personas físicas o morales que contravengan lo ordenado en el presente Reglamento."**, además de destacar que incluso la realización de cualquier trámite, no le faculta al solicitante ni le da derecho a realizar cualquier modificación a lo ya autorizado o bien a lo que se encuentra en trámite. Por lo antes expuesto y fundado; ponemos a Consideración de este Órgano Colegiado, el siguiente

#### ACUERDO

**PRIMERO.-** Se *Niega* a la **C. BERTHA NELLY FLORES MOYAR**, la modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación unifamiliar referente al remetimiento posterior de 3.00 a 0 metros en un tramo de 10.50 metros, del remetimiento frontal de 1.30 a 0 metros en un tramo de 14.00 metros y del remetimiento lateral poniente de 0.60 a 0 metros en el punto más crítico; esto para el predio ubicado en la calle Río Pánuco No. 301 esquina con Río Moctezuma en la colonia Del Valle en éste municipio, e identificado con el número de expediente catastral **01-017-001**. Solicitud radicada y tramitada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología con el número de expediente administrativo **CUS 13031/2005**.

**SEGUNDO.-** Lo indicado en el punto anterior se hace sin perjuicio de la aplicación de las sanciones a que la **C. BERTHA NELLY FLORES MOYAR**, incurra por la ejecución de obras de construcción realizadas en el predio y que no cuentan con el permiso correspondiente.



**TERCERO.-** Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología para los efectos de su legal y debido cumplimiento.

SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N. L., A 25 DE ENERO DE 2005.- H. COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO DEL R. AYUNTAMIENTO. C. SERGIO YORSHUE RIVERA ZAVALA, PRESIDENTE.- LIC. RÓMULO ELIZONDO FLORES, SECRETARIO (AUSENTE CON AVISO); LIC. JULIO DE LA GARZA DE SILVA, VOCAL (AUSENTE CON AVISO); LIC. GABRIEL ZUBIETA Y LANDA ORTIZ, VOCAL; C.P. ROBERTO TREVIÑO DE LA GARZA, VOCAL; C. MARCELA DE JESÚS LIVAS GARZA; VOCAL; C. LILIA LETICIA PEÑA LLANOS, VOCAL; ING. MARÍA TERESA MORALES RAMOS, VOCAL; PROFRA. Y LIC. MARTHA MA. GONZÁLEZ LEAL, VOCAL (AUSENTE CON AVISO).

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:

¿Comentarios?

#### ACUERDO

Someto a la consideración del R. Ayuntamiento el dictamen presentado por el Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala, Presidente de la Comisión de Desarrollo urbano y Ecología, relativa al Expediente CUS 13031/2005, con número de expediente catastral 01-017-001, en los términos expuestos.

Si están de acuerdo con ello favor de manifestarlo en la forma acostumbrada.

#### Sindicos:

Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva	A favor
Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz	A favor

#### Regidores:

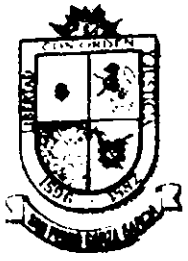
C. P. Roberto Treviño de la Garza	A favor
Profra. y Lic. Martha Maria De Guadalupe González Leal	A favor
C. Sergio Yorshue Rivera Zavala	A favor
C. Gerardo Ismael Canales Martínez	A favor
Lic. Jorge Enrique Fernández Salazar	A favor
Lic. Roberto Berlanga Salas	A favor
Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos	A favor
C. Diana María Jaime Zamudio	A favor
Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano	A favor
Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores	Ausente con aviso
C. Marcela de Jesús Livas Garza	Ausente con aviso
C. Lilia Leticia Peña Llanos	A favor

**APROBADO POR UNANIMIDAD.**

Continuando con el uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Adelante Regidor.

**Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala**

Gracias. a los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano del R. Ayuntamiento, nos fue turnada la solicitud presentada por la autoridades del MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, consistente en la modificación de lineamientos de construcción en una edificación en la



cual se pretende construir una clínica en el predio ubicado en la calle Lázaro Garza Ayala s/n lotes 1,2,3,4 de la manzana No. 41 esquina con Privada Acuerdos, en el fraccionamiento ahora denominado "Mirador de Vasconcelos" en este municipio, mismo que se identifica con los números de expedientes catastrales 30-041-001, 30-041-002, 30-041-003 y 30-041-004; por lo que el predio se encuentra actualmente baldío. Con el fin de construir una clínica exclusiva para empleados municipales, se esta solicitando la modificación de lineamientos de construcción en lo referente al remetimiento frontal de 1.56 a 0 metros en un tramo de 20.50 metros que colinda con la calle Lázaro Garza Ayala, remetimiento lateral oriente de 2.04 a 0 metros en el punto más crítico que colinda con la calle Privada Acuerdos, del remetimiento lateral poniente de 1.24 a 0 metros en dos tramos uno de 5.20 metros y otro de 10.20 metros que colinda con terrenos municipales, y del Coeficiente de Absorción del Suelo del 15 % al 10 % solucionado el 5 % restante con adoquín ecológico, modificaciones que después de ser estudiadas y analizadas tomando en consideración los puntos de vista técnicos que nos indica la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología en conjunto con la Secretaria de Obras Públicas, concluimos que estas variaciones son procedentes en virtud de que no se afecta en lo absoluto las condiciones de la zona, ya que sus colindancias son a vías públicas y predios de los cuales es propietario el mismo municipio, y por lo que no se afectan derechos a terceros.

En apoyo a todo lo antes expuesto, hemos consideramos la opinión que hace el Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano. Por lo antes expuesto y fundado; esta Comisión de Desarrollo Urbano pone a Consideración de este Órgano Colegiado, el siguiente acuerdo:

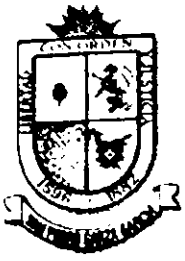
**PRIMERO.-** Se APRUEBA al MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, la modificación al remetimiento lateral oriente de 2.04 a 0 metros en el punto más crítico; del remetimiento lateral poniente de 1.24 a 0 metros en dos tramos uno de 5.20 metros y otro de 10.20 metros; del remetimiento frontal de 1.56 metros a 0 metros en un tramo de 20.50 metros; del Coeficiente de Absorción del Suelo del 15 % al 10 % solucionando el 5 % restante con adoquín ecológico; y de la opción de solucionar el estacionamiento a distancia en un terreno del mismo propietario que se ubica en la calle Privada Acuerdos s/n identificado con el número de expediente catastral 30-042-005 en el fraccionamiento ahora denominado "Mirador de Vasconcelos" con una superficie de 1478.97 m<sup>2</sup> con capacidad hasta para 51 cajones de estacionamiento. Todo esto para el predio ubicado en la calle Lázaro Garza Ayala s/n lotes 1,2,3,4 de la manzana No. 41 esquina con Privada Acuerdos, en el fraccionamiento ahora denominado "Mirador de Vasconcelos" en este municipio, e identificado con los números de expediente catastral 30-041-001, 30-041-002, 30-041-003 y 30-041-004. Solicitud radicada con Número de Expediente Administrativo CUS 13205/2006.

**SEGUNDO.-** Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología para los efectos de su legal y debido cumplimiento.

Atentamente Comisión de Desarrollo Urbano.

*DICTAMEN*

**R. AYUNTAMIENTO  
PRESENTE.-**



A los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano del R. Ayuntamiento, nos fue turnada la solicitud presentada por la autoridades del **MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**, consistente en la modificación de lineamientos de construcción en una edificación en la cual se pretende construir una clínica en el predio ubicado en la calle Lázaro Garza Ayala s/n lotes 1,2,3,4 de la manzana No. 41 esquina con Privada Acuerdos, en el fraccionamiento ahora denominado "Mirador de Vasconcelos" en este municipio, mismo que se identifica con los números de expedientes catastrales 30-041-001, 30-041-002, 30-041-003 y 30-041-004; por lo que

#### **RESULTANDO:**

**PRIMERO.-** Se presenta la solicitud el día 1º de diciembre de 2005, misma que ajustada con los requisitos para su tramitación se radica ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología con el número de expediente **CUS 13205/2006**; presentando como antecedentes:

-Autorización de la Regularización para la celebración de Operaciones tendientes a la Transmisión de la Propiedad de 66 lotes ubicados al norte de la calle Lázaro Garza Ayala y al oriente del fraccionamiento valle de Vasconcelos, denominado "MIRADOR DE VASCONCELOS", dentro del expediente administrativo FAV/12787/2005, de fecha 18 de octubre del 2005;y,

-Acuerdo del Ayuntamiento en sesión de de fecha 10 de septiembre del 2002, en el cual se autoriza a la Secretaria de Obras Públicas y Desarrollo Urbano municipal, la aplicación de la política de la normatividad de estacionamientos para solucionar estacionamientos a distancia y en horarios diferidos.

En fecha 12 de enero del 2006, se realizó por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología una visita de inspección al predio que nos ocupa, desprendiéndose que actualmente el predio se encuentra baldío.

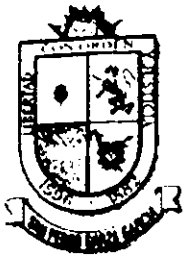
**SEGUNDO.-** No se presentaron firmas de vecinos colindantes ni se sometió a consulta de los vecinos por estar los predios ubicados entre predios municipales. No hay junta de vecinos.

El Consejo Consultivo Ciudadano en fecha 13 de enero del 2006, emitió su opinión en sentido positivo por unanimidad, con las siguientes recomendaciones: Que se le de un tratamiento especial a la calle Privada Acuerdos en el punto donde se unen el terreno donde se va a desplantar la clínica y el terreno donde se va a solucionar el estacionamiento, incrementar la arborización y que se pase a Comisión pero una vez hechas estas adecuaciones que se les presente nuevamente el proyecto. En cuanto a la opinión Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano resuelve que no tiene facultades para autorizar la modificación de lineamientos de construcción que nos ocupa.

Por lo que visto las constancias que obran en el expediente de referencia; y,

#### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO.-** Que esta Comisión de Desarrollo Urbano. es competente para conocer, estudiar, resolver y proponer al R. Ayuntamiento los puntos de acuerdo a la presente solicitud, de conformidad con lo señalado en los artículos 1, 9 inciso B) fracción I, 12 fracciones I, XVI y XVII y demás relativos de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 58, 59, 60 fracción X, 61 fracción X inciso e) del Reglamento para el Gobierno Interior del R.



Ayuntamiento de San Pedro Garza García, N.L.; y artículos 19 y 20 fracción VI del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León 1990-2010; ya que las modificaciones solicitadas presentan variaciones superiores al 30% de lo que indica la norma.

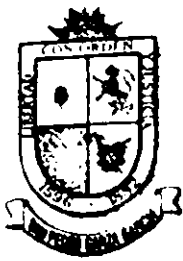
**SEGUNDO.-** De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, N. L. 2000-2020, los predios se encuentra ubicado en una zona clasificada como de servicios y están incluidos en el acuerdo de la Regularización de la Autorización para la celebración de Operaciones tendientes a la Transmisión de la Propiedad de 66 lotes ubicados al norte de la calle Lázaro Garza Ayala y al oriente del fraccionamiento valle de Vasconcelos, denominado "MIRADOR DE VASCONCELOS". Colinda al norte con área federal, al sur con la calle Lázaro Garza Ayala, al oriente con la Privada Acuerdos y al poniente con predios municipales.

Cuenta con las siguientes características:

Superficie del terreno de la clínica: 1757.73 m<sup>2</sup>  
M2 por construir: 1285.00 m<sup>2</sup>

Modificación solicitada	Reglamento	Proyecto	Porcentaje de Variación
Remetimiento Frontal	1.56 metros	0 metros en un tramo de 20.50 metros	100 %
Remetimiento lateral oriente	2.04 metros	0 metros en el punto más crítico	100 %
Remetimiento Lateral Poniente	1.24 metros	0 metros en dos tramos uno de 50.20 metros y el otro de 10.20 metros	100 %
Coefficiente de Absorción del Suelo (CAS)	15 % (263.65 m <sup>2</sup> )	10 % (175.00 m <sup>2</sup> ) y 5 % con adoquín ecológico (88.65 m <sup>2</sup> )	33 %
Estacionamiento a Distancia	Toda edificación deberá contar con un área de estacionamiento fuera de la vía pública suficiente para satisfacer las necesidades generadas por el uso de la misma (Art. 62)	Solucionar los cajones necesarios en un predio a distancia	

El predio se encuentra actualmente baldío. Con el fin de construir una clínica exclusiva para empleados municipales, se esta solicitando la modificación de lineamientos de construcción en lo referente al remetimiento frontal de 1.56 a 0 metros en un tramo de 20.50 metros que colinda con la calle Lázaro Garza Ayala, remetimiento lateral oriente de 2.04 a 0 metros en el punto más crítico que colinda con la calle Privada Acuerdos, del remetimiento lateral poniente de 1.24 a 0 metros en dos tramos uno de 5.20 metros y otro de 10.20 metros que colinda con terrenos municipales, y del Coeficiente de Absorción del Suelo del 15 % al 10 % solucionado el 5 % restante con adoquín ecológico, modificaciones que después de ser estudiadas y analizadas tomando en



consideración los puntos de vista técnicos que nos indica la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología en conjunto con la Secretaría de Obras Públicas, concluimos que estas variaciones son procedentes en virtud de que no se afecta en lo absoluto las condiciones de la zona, ya que sus colindancias son a vías públicas y predios de los cuales es propietario el mismo municipio, y por lo que no se afectan derechos a terceros.

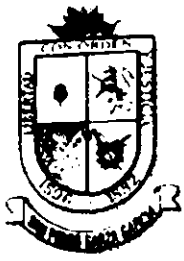
En cuanto a la opción de contar con estacionamiento a distancia en un terreno ubicado a 20.00 metros, hemos tenido a bien considerar el acuerdo emitido por el Republicano Ayuntamiento en sesión de fecha 10 de septiembre del 2002, en el cual se autoriza a la Secretaría de Obras Públicas y Desarrollo Urbano municipal, la aplicación de la política de la normatividad de estacionamientos para solucionar estacionamientos a distancia y en horarios diferidos, siempre y cuando se den determinadas situaciones, como lo es que el predio ó predios ó edificio destinado a estacionamiento, se encuentre a una distancia no mayor de 100 metros, y que la zonificación permita el uso de suelo para estacionamiento, como en el presente caso se cumple; por lo que pasamos a su análisis teniendo que el proyecto del edificio consta de área de urgencias, área administrativa, área para 10 consultorios, y áreas de servicios, para lo cual la norma de estacionamiento establece es de 1 cajón por cada 30 m<sup>2</sup> de construcción más 1 cajón por consultorio, por lo cual se requiere de 50 cajones de estacionamiento, que para el caso concreto se cumple en virtud de que en el predio a utilizar, y el proyecto contempla 51 cajones incluyendo los cajones para discapacitados cuenta con capacidad de hasta para 51 cajones de estacionamiento. Para este punto es importante destacar nuevamente que el predio a utilizar como estacionamiento a distancia esta aproximadamente a 20.00 metros de lo que sería la clínica, por lo cual es evidente que es nula la existencia de algún perjuicio a la vialidad o espacios de estacionamiento que imperan en la zona, lo que en conclusión nos lleva a determinar que es factible el utilizar el predio ubicado en la calle Privada Acuerdos s/n identificado con el número de expediente catastral 30-042-005 en el fraccionamiento ahora denominado "Mirador de Vasconcelos" con una superficie de 1478.97 m<sup>2</sup>, como estacionamiento para la clínica que nos ocupa.

En apoyo a todo lo antes expuesto, hemos consideramos la opinión que hace el Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano. Por lo antes expuesto y fundado; esta Comisión de Desarrollo Urbano pone a Consideración de este Órgano Colegiado, el siguiente

#### ACUERDO:

**PRIMERO.-** Se **APRUEBA** al **MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**, la modificación al remetimiento lateral oriente de 2.04 a 0 metros en el punto más crítico; del remetimiento lateral poniente de 1.24 a 0 metros en dos tramos uno de 5.20 metros y otro de 10.20 metros; del remetimiento frontal de 1.56 metros a 0 metros en un tramo de 20.50 metros; del Coeficiente de Absorción del Suelo del 15 % al 10 % solucionando el 5 % restante con adoquín ecológico; y de la opción de solucionar el estacionamiento a distancia en un terreno del mismo propietario que se ubica en la calle Privada Acuerdos s/n identificado con el número de expediente catastral 30-042-005 en el fraccionamiento ahora denominado "Mirador de Vasconcelos" con una superficie de 1478.97 m<sup>2</sup> con capacidad hasta para 51 cajones de estacionamiento. Todo esto para el predio ubicado en la calle Lázaro Garza Ayala s/n lotes 1,2,3,4 de la manzana No. 41 esquina con Privada Acuerdos, en el fraccionamiento ahora denominado "Mirador de Vasconcelos" en este municipio, e identificado con los números





de expediente catastral 30-041-001, 30-041-002, 30-041-003 y 30-041-004. Solicitud radicada con Número de Expediente Administrativo CUS 13205/2006.

**SEGUNDO.-** Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología para los efectos de su legal y debido cumplimiento.

SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N. L., A 25 DE ENERO DE 2005.- H. COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO DEL R. AYUNTAMIENTO. C. SERGIO YORSHUE RIVERA ZAVALA, PRESIDENTE.- LIC. RÓMULO ELIZONDO FLORES, SECRETARIO; LIC. JULIO DE LA GARZA DE SILVA, VOCAL (AUSENTE CON AVISO); LIC. GABRIEL ZUBIETA Y LANDA ORTIZ, VOCAL; C.P. ROBERTO TREVIÑO DE LA GARZA, VOCAL; C. MARCELA DE JESÚS LIVAS GARZA, VOCAL; C. LILIA LETICIA PEÑA LLANOS, VOCAL (AUSENTE CON AVISO); ING. MARÍA TERESA MORALES RAMOS, VOCAL.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:

¿Comentarios? El Regidor Salvador Benítez y en seguida el Regidor Roberto Berlanga

**Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano**

Yo tengo varias preguntas, la primera es, qué autoridades del Municipio de San Pedro nos pidieron este permiso.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Sí Regidor.

*Comentarios fuera del micrófono.*

**Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano**

Quiero suponer que esto es el permiso para la Clínica Municipal.

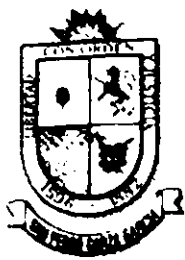
**Síndico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz**

Pues, para el tema de la construcción.

*Comentarios fuera del micrófono.*

**Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano**

Yo tengo varios puntos que me inquietan mucho, en primer lugar si nosotros somos la autoridad cómo nos aprobamos nosotros mismos para hacer alteraciones a un Reglamento, creo que tenemos un conflicto de intereses, es decir, si la construcción se va a hacer debe de ser con 0 alteraciones a los Reglamentos, cómo le hacemos para autorizarnos nosotros a modificar Reglamentos en nuestro propio beneficio; yo tengo una duda muy grande aquí y personalmente no veo como yo tenga autoridad para alterar el Reglamento sin tener conflicto de intereses.



En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Le va a contestar el Regidor Sergio Rivera.

**Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala**

Mi punto de vista es el siguiente, acordémonos que las autoridades municipales o los gobiernos tiene dos formas de actuar como particulares por un lado, como personas morales y también como gobiernos, en este caso quiero verlo así estamos actuando como una persona normal, como un particular que puede ser sujeto de derechos y obligaciones ante cualquier otra empresa, sociedad o cualquier otro gobierno, entonces por ese lado, no estamos... al ingresar la solicitud... entonces creo que si se puede que el mismo Municipio le pida como particular al Municipio que es gobierno...

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:

Al Ayuntamiento.

**Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala**

Al Ayuntamiento que es gobierno que le autorice modificaciones a lineamientos.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:

El Síndico Segundo.

**Síndico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz**

Salvador, yo en su momento hice la misma pregunta que estás haciendo aquí en la mesa y lo que se me informó es que no había conflictos de intereses en virtud de que yo estaba actuando en representación del Municipio de San Pedro como Síndico Segundo y yo no iba a dar la autorización, la autorización iba a ser una cuestión colegiada si yo fuera a dar la autorización o directamente el Secretario entonces no puedo ser juez y parte, pero como en este caso la decisión va a ser en forma colegiada yo estoy actuando en representación del Municipio.

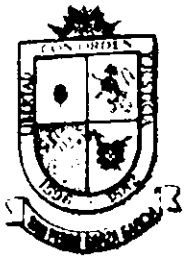
**Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano**

Si, nada más que aquí tenemos un interés directo, nosotros trabajamos para la persona para la cual hay que darle el permiso, para alterar el Reglamento, es decir... nosotros nos paga la persona que nos está pidiendo el permiso, y eso está directamente contemplado en la Ley de Responsabilidades.

**Síndico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz**

Si pero entonces sería...

**Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano**



Nada más para que quede claro, yo no puedo autorizar esto por esa razón.

**Sindico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz**

Entonces sería tanto como decir que estamos impedidos para construir, o para solicitamos, o para regularizarnos, o para llevar a cabo obras en nuestro propio beneficio, entonces quién sería.

**Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano**

Hay que solicitarlo al Congreso.

**Sindico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz**

No creo.

**Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano**

Bueno, si vamos a alterar un Reglamento necesitamos que una autoridad distinta la resuelva, si lo vamos a hacer conforme a Reglamento no tenemos ningún problema.

**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:**

El Regidor Roberto Berlanga.

**Regidor, Lic. Salvador Mariano Benitez Lozano**

Y esto no es un problema político, este es un problema legal, yo no puedo de ninguna manera autorizarme a alterar un Reglamento en beneficio de la persona para quien trabajo.

**Sindico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz**

No sé si podamos darle el uso de la palabra al licenciado José Humberto para que nos de una pequeña explicación...

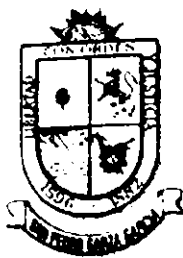
**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:**

#### ACUERDO

Está a consideración de ustedes ceder el uso de la palabra al C. Lic. José Humberto Sánchez Gutiérrez, Director Jurídico. Si están de acuerdo con ello favor de manifestarlo en la forma acostumbrada. APROBADO POR UNANIMIDAD.

**Sindico Primero, Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva**

Antes quisiera hacer un comentario, si me permite señor licenciado... conforme a lo que está comentando el Lic. Salvador Benítez es importante que la opinión que nos vaya a dar usted la estamos... obviamente tomando de buena fé, y en base a esa nos vamos a invertir... creo que es la palabra



correcta, nos vamos a investir o protegernos, o sentirnos protegidos o sentirnos protegidos bajo esa opinión, entonces porque es muy importante lo que está diciendo el Lic. Salvador Benitez, también es muy importante la opinión que nos va a dar usted porque podemos caer en el punto aquí de indecisión de... caemos en falta de responsabilidad o no caemos, entonces es muy importante esa opinión.

**En uso de la palabra el C. Lic. José Humberto Sánchez Gutiérrez, Director Jurídico, expresó:** Sí como no con todo gusto, bueno, el Regidor Sergio acaba de explicar que el Municipio puede actuar en funciones de derecho privado y en funciones de derecho público en este caso se está actuando en función de derecho privado al pedir autorización para realizar una obra para el beneficio de sus trabajadores, se solicita además al colegio que es el Ayuntamiento la autorización para construir la obra, no es el mismo Ayuntamiento sin el consentimiento del Ayuntamiento quién autoriza, entonces ahí desde mi punto de vista se zanja esa dificultad, en cuanto a modificar los lineamientos recordemos que el Reglamento vigente en sus artículos creo que es el 18, 19 más o menos en ese capítulo autoriza al Ayuntamiento a cambiar lineamientos a ajustarlos dentro de ciertos porcentajes, si el Ayuntamiento se ciñe a lo que el Reglamento le dice, no veo que haya ninguna contravención a la Ley.

**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:**  
Sí Regidor.

**Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano**

En primer lugar, no se nos está pidiendo la autorización para hacer una obra en beneficio de sus trabajadores, esa obra ya está autorizada, lo que se nos está pidiendo es la alteración de las condiciones normales bajo las cuáles se debe de construir, que no se confunda, porque en eso sí hay que tener mucho cuidado licenciado porque nosotros no estamos... yo no estoy en contra de votar en una obra en beneficio de los trabajadores, estoy en contra de que el Municipio sea quien ponga el ejemplo de que para construir en San Pedro tenemos que pedir modificaciones, porque precisamente estamos exigiendo en esté momento... estamos haciendo un Instituto de Planeación Urbana para actuar en forma regular, acabamos de meter no se cuántos expedientes de los cuales muchos de ellos negamos por otras razones y nosotros nos queremos autorizar una modificación, yo no estoy de acuerdo en que este es un problema de derecho privado y derecho público, por qué en este caso para que sea de derecho privado es para realizar un acto civil y en este caso no es un acto civil... esta norma, es una norma de interés público, es decir, no se nos está solicitando como particular y además no podemos solicitarlo a nosotros mismos y resolver sin tener conflicto, entonces yo discrepo totalmente de esa opinión creo que es un problema muy delicado desde el punto de vista legal y simple y sencillamente lo que creo que es importante que hagamos es que se rediseñe el proyecto para que cumpla al 100% con el Reglamento para no tener ningún problema y de otra forma tenemos que llevar esto a una autoridad superior para que resuelva porque nosotros particularmente como Regidores en este caso estamos siendo pagados por la persona que está solicitando el permiso llámenle como le llamen.



En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: El Regidor Roberto Berlanga estaba pendiente.

*Comentarios fuera del micrófono.*

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:  
Ya no....Regidor Sergio Rivera.

**Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala**

Nada más, la administración municipal está solicitando al Ayuntamiento la autorización para poder construir, no está el mismo Ayuntamiento pidiéndose así mismo una autorización para modificar lineamientos de construcción, eso es... no es así, la autoridad municipal es la que te está solicitando que la autoridad municipal está por debajo del Ayuntamiento, es únicamente lo que está pasando aquí, no estoy de acuerdo que tengamos que ir a una instancia superior al Ayuntamiento a pedirle que nos modifique los lineamientos de construcción porque simplemente la autoridad superior... quién sería y bajo qué facultades nos daría la autorización, entonces yo creo que está correcto, viene correcto el dictamen, nadie más puede autorizar la modificación de lineamientos más que nosotros, porque sino entonces el particular correría con otra instancia superior a que se lo autorizara, entonces no veo yo cuál es el problema aquí, tendrá su punto de vista el Licenciado Salvador muy respetable como abogado pero creo que algunas otras personas compartimos otros puntos de vista diferentes.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:  
Sí Regidor Benítez.

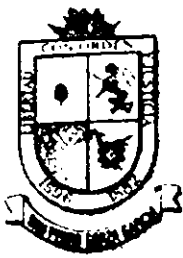
**Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano**

Yo quisiera que viéramos y revisáramos un recibo de nómina quién nos paga el sueldo y aquí está al que le van a aprobar, al Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, es exactamente el que nos paga el sueldo y quiero que revisen la Ley de Responsabilidades, a ver si tenemos facultades para tomar una decisión para la persona de quien dependemos económicamente, yo ya no lo voy a discutir... cada quien tome la decisión que quiera.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:  
Algún otro comentario.

#### ACUERDO

Someto a la consideración del R. Ayuntamiento el dictamen presentado por el Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala, Presidente de la Comisión de Desarrollo urbano y Ecología, relativa al Expediente CUS



13205/2006, con número de expedientes catastrales 30-041-001, 30-041-002, 30-041-003 y 30-041-004, en los términos expuestos.

Si están de acuerdo con ello favor de manifestarlo en la forma acostumbrada.

**Sindicos:**

Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva **Abstención**  
Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz **A favor**

**Regidores:**

C. P. Roberto Treviño de la Garza **A favor**  
Profra. y Lic. Martha Maria De Guadalupe González Leal **A favor**  
C. Sergio Yorshue Rivera Zavala **A favor**  
C. Gerardo Ismael Canales Martínez **A favor**  
Lic. Jorge Enrique Fernández Salazar **A favor**  
Lic. Roberto Berlanga Salas **Abstención**  
Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos **A favor**  
C. Diana María Jaime Zamudio **A favor**  
Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano **Abstención**  
Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores **Ausente con aviso**  
C. Marcela de Jesús Livas Garza **Ausente con aviso**  
C. Lilia Leticia Peña Llanos **Abstención**

**APROBADO POR MAYORÍA CON LAS ABSTENCIONES DE LOS CC. REGIDORES LIC. SALVADOR MARIANO BENÍTEZ LOZANO, LILIA LETICIA PEÑA LLANOS, LIC. ROBERTO BERLANGA SALAS Y EL SÍNDICO LIC. JULIO GERARDO DE LA GARZA DE SILVA.**

**Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano**

Quiero dejar asentada la razón de la abstención y es porque conforme a la Ley de Responsabilidades para los Servidores Públicos se trata de un asunto de una persona de quien recibo un ingreso.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Sí la Regidora, Lilia Leticia Peña Llanos.

**Regidora, C. Lilia Leticia Peña Llanos**

Están violando la Ley de responsabilidades artículo 50 fracción III por eso voté en contra.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:

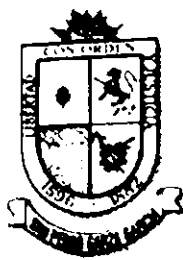
Muy bien...

**Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala**

Yo quisiera saber la de los demás, las abstención porque deben de tener un fundamento legal.

**Síndico Primero, Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva**

Yo me abstengo por que no me siento con la seguridad jurídica para poder tomar una desición.



En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:  
Regidor Roberto Berlanga.

**Regidor, Lic. Roberto Berlanga Salas**  
La misma, es la misma que Julio.

**Síndico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz**  
Nada más un comentario, yo creo que... ya sin afán de discutir, yo creo que al momento de aprobar los presupuestos, pues también estuviéramos incurriendo en los mismo... más peor, por que es dinero, al aprobarnos sueldos y esas cosas, el presupuestos de ingresos y de egresos... el presupuesto que aquí estamos aprobando es de la persona que nos está pagado, entonces a ver... entonces tenemos esa doble función, entonces habrá que... yo creo que ha habido muchos actos que hemos realizado con esa doble función, sin el afán de servirnos con la cuchara gorda, o sea...

*Comentarios fuera del micrófono.*

**Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano**  
Si me permite, esas son tus facultades que están en la Ley, pero en este caso lo que estás haciendo es tomar una decisión para alterar un Reglamento y tiene un interés, ese es el problema... si lo haces al 100% con el Reglamento no tiene ningún problema.

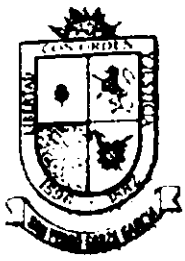
**Síndico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz**  
Sí, peor el Reglamento prevé que la persona autorizada para modificar esos lineamientos es el Ayuntamiento.

**Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano**  
Siempre y cuando no tengas conflictos de interés, por eso nos hemos abstenido muchas veces, cuando un particular o una persona viene y nos dice oye... y nos pide algo y es nuestro familiar, dependiente económico lo que tú quieras nos abstenemos.

**Síndico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz**  
Peo yo no tengo conflicto de interés porque no tengo acciones en el Municipio, o sea yo trabajo aquí, es todo pero bueno.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:  
Síndico Primero.

**Síndico Primero, Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva**  
Yo quisiera tener la seguridad jurídica... yo no lo estoy negando, o sea se vuelve a presentar y teniendo la certeza jurídica lo voy a votar a favor, ahorita no me ciento con la certeza jurídica para poder votarlo... ya se votó y se



vuelve a presentar y si tenemos la certeza jurídica estamos de acuerdo, ahora en lo que comentas Gabriel, estoy... en unas cosas si estoy de acuerdo contigo y en otras no, porque el Congreso del Estado... todavía no nos hemos liberado el total de... en nuestra Hacienda Municipal del Congreso del Estado, y cosa de que lo vimos hoy en algunos dictámenes de la Comisión de Hacienda, pero el caso particular de... por ejemplo de los sueldos, el Congreso del Estado nos topa o nos marca límites y en base a eso nosotros ponemos nuestros... si no, no lo aprueban porque te está dando un máximo, tú puedes tomar decisiones siempre y cuando estés dentro de ciertos límites, si lo pusieras por arriba de lo que te menciona el Congreso del Estado sería distinto...

**Sindico Segundo, Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz**

Para eso está el Reglamento para que nosotros como Ayuntamiento resolvamos las cuestiones de los porcentajes que no puede resolverse...

**Sindico Primero, Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva**

Estoy de acuerdo, pero el Congreso del Estado si te dice tú sueldo no puede pasar de "x" cantidad, entonces... ahí es donde tengo mis dudas... yo no me opongo en absoluto que se haga, yo creo que es muy necesario yo lo único que necesito yo, es la certeza jurídica para poder votarlo.

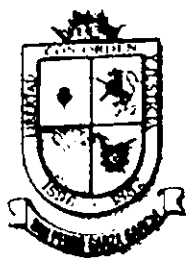
**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:**

Continuando con el PUNTO SEIS DE LA ORDEN DEL DIA; QUE ES ASUNTOS GENERALES, se encuentra inscrito primeramente: Lic. Salvador Benitez.

**Regidor, Lic. Salvador Mariano Benitez Lozano**

Nada más para... como una solicitud... un comentario y una solicitud, un comentario es, cada vez vemos con más frecuencia ciudadanos molestos por el trato de nuestra policía, quizá en unas ocasiones puedan tener razón y en otras no, pero yo sí quisiera tener un análisis objetivo sobre en qué lugar estamos en quejas en la Comisión de Derechos Humanos Estatal y tratar de tener un reporte detallado de... por qué aparecen tantas quejas de ciudadanos que se sienten agraviados por la policía, aquí veo una nota de nosotros mismos donde aparece una nota que dice: va de visita lo denuncia y lo dejan detenido, dice: preocupado por un amigo detenido José Bernardo López Rosales de 26 años acudió a la policía de San Pedro a llevarle de comer, pero él también terminó tras las rejas cuando llega a las instalaciones de la corporación López Rosales se topó con Rubén Eduardo Muñoz Aguirre de 26 quien lo acusó de ser responsable de los golpes y amenazas que recibió el pasado 4 de enero, esto está fechado el 14 de enero esta no es flagrancia, por qué lo detienen, tiene que haber una denuncia formal y una averiguación, ese es un abuso policial, cuando hay flagrancia se puede detener a una persona, pero en este caso no había flagrancia, aquí hubo una violación directa a las garantías individuales y abuso de autoridad, si esta nota es cierta, pero es una nota interna de nuestro Municipio de aquí y hay otra persona nuevamente otro automovilista que denuncia que un elemento de tránsito sampetrino cometió abuso de autoridad y además lo golpeó al momento de aplicarle una multa al circular con las luces apagadas, explica que el oficial de la patrulla 075, lo esposó y agredió causándole lesiones..





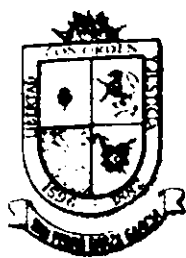
entonces creo que estamos descuidando la imagen de nuestra policía este caso que estoy señalando, si efectivamente es cierto que detuvieron a esa persona, en este caso por un tercero viene y te denuncia, no nos podemos exponer a detener gente, ya han pasado varios casos hay un caso de un muchacho que lo han detenido dos veces simple y sencillamente porque una persona, una mujer lo ha acusado de acoso, dos veces lo han detenido sin mediar denuncia, denuncia escrita, averiguación, entonces creo que es importante que revisemos los procedimientos que estamos siguiendo en nuestra policía. Ese es un comentario, el segundo comentario que quiero hacer es que me gustaría, la próxima sesión, tener una explicación de cómo está el asunto, cómo va el asunto de todo el programa de iluminación, del ahorro de energía, entiendo que hay varios litigios, entiendo que hay acusación de violación de patente, entonces si me gustaría que el Ayuntamiento esté informado de lo que está sucediendo y cuándo va a estar listo ese programa, porque supuestamente para febrero iba a estar operando al 100%.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: En uso de la palabra el Regidor Gerardo Canales.

**Regidor, C. Gerardo Ismael Canales Martínez**

Gracias, bueno, el viernes pasado nos reunimos la Comisión de Seguridad Pública y Vialidad y se nos mostraron algunos datos que me parecen interesantes.

El primero de ellos es que a través... bueno, en este último año del 2005 hubo una disminución del 33% de los reportes de robos recibidos en el 066 esto en el año 2005, llegando a una cifra de 824, mientras que en el 2004 fue de 1,233 reportes de robo, yo creo que es un gran logro, en este mismo sentido en comparación únicamente en el mes de diciembre esta disminución se dió en un 36%, entonces yo quisiera felicitar tanto al Lic. Raúl Maldonado como al Director de la Policía Héctor Ayala y así como a todos y cada uno de los elementos de la policía por el esfuerzo que nos ha llegado a alcanzar niveles en el caso de diciembre que son los más bajos en los últimos 5 años y en cuestión de tránsito también a manera de informarle al Ayuntamiento sobre todo en el tema de los accidentes a consecuencia del alcohol nos encontramos que en el 2004 en el mes de diciembre hubo 25 accidentes, ahora en el 2005 hubo únicamente 16, esto es un 36% menos y en total de los accidentes por alcohol del 2004 al 2005 se han disminuido en un 29.7% comparado hasta el mes de diciembre, esto en promedio mensual del 2004 al 2005 se ha registrado una disminución del 31% y en cuestión de lesionados también a consecuencia del alcohol los números también son bastante agradables dado que en promedio mensual se ha disminuido alrededor de un 40%, yo creo que las acciones implementadas y los operativos implementados por el Director de Tránsito así como las políticas públicas diseñadas en la Comisión, en los Consejos Consultivos Ciudadanos y las acciones emprendidas por este Ayuntamiento nos han llevado precisamente a lo que escuchamos hace rato, a tener una mejor calidad de vida en cuestiones de seguridad esté es más o menos un resumen de lo que pasó el año pasado y ojalá en los próximos 10 meses, ya únicamente no sea un 33% en robos, un 40% en los accidentes relacionados con alcohol sino estamos hablando de cantidades superiores al 50%.



En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:  
La Regidora Lilia Leticia Peña Llanos.

**Regidora, C. Lilia Leticia Peña Llanos**

Gerardo, qué pasó con la propuesta que hice la sesión pasada de hacer un consenso con la ciudadanía, como andan los policías de tránsito, porque ha habido muchas quejas.

**Regidor, C. Gerardo Ismael Canales Martínez**

Un consenso con la ciudadanía.

**Regidora, C. Lilia Leticia Peña Llanos**

Si cómo están tratando los policías a los ciudadanos, ha habido muchas quejas.

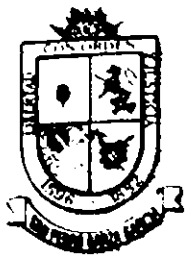
**Regidor, C. Gerardo Ismael Canales Martínez**

A lo mejor se refiere a levantar una encuesta de ver qué es lo que piensa la ciudadanía, ok, es que un consenso yo lo entiendo de manera distinta, lo trabajamos... se mencionó de hecho la estuvimos esperando el viernes, pero lo mencionamos con Lic. Raúl, se está trabajando en el diseño de esta política pública para recoger lo que la ciudadanía piensa, en lo que menciona el compañero Salvador la administración ha tomado a bien el impartir cursos en mediación y resolución de conflictos a los oficiales en el caso concreto que maneja, lo desconozco pero con todo gusto lo realizamos.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: El Síndico Primero y en seguida la Regidora Tere Morales.

**Síndico Primero, Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva**

En cuanto algunos comentarios de ciudadanos y vecinos, he platicado con algunos miembros del Consejo Consultivo Ciudadano de Seguridad y me ha comentado y he platicado con ellos con respecto a la actuación de la policía y los "retenes" que están muy de moda ahorita o "los filtros" como se les quiera denominar al final de cuentas es lo mismo, están muy contentos han funcionado perfectamente bien, han traído muchísimos beneficios en cuanto a seguridad de los ciudadanos de San Pedro, habrá gente que por alguna razón u otra se quiera quejar, algunos que no tengan tanta paciencia como otros, pero al fin de cuentas han resultado muy positivos, en cuanto a reuniones con amistades etc., donde comentas el punto también padres de familia dicen... qué bueno que hay eso, que sigan con eso, promuevan que sigan con eso, la razón que se han descubierto en estos filtros... se ha detenido a gentes sospechosas, se ha detenido gente con armas, se ha detenido gente con drogas que al final de cuentas si vienen a nuestro Municipio vienen para hacer algo que no es correcto, entonces está a razón de muchísima gente muy justificado esos "filtros", aunque algunas personas... se diga por ahí de que son puras molestias... serán molestias pero pues, nos brindan una seguridad aquí en el Municipio y nos da un aire de respirar de tranquilidad y de paz...



En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:

La Regidora Tere Morales en seguida el Regidor Salvador y en seguida la Regidora Lety.

**Regidora, Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos**

Si, dando mención a mí compañera Lety, y el comentario Gerardo de hacer lo de las encuestas, pues, no vamos a tratar de descubrir aquí el hilo negro, pues vamos a ver si ya tenemos en los centros comerciales y muchos módulos, "De la opinión al Alcalde", ahí mismo también preguntar a la ciudadanía que de la opinión de "Policía y Tránsito", entonces es algo que nos va a beneficiar y no vamos a gastar más recursos porque ya tenemos esos módulos.

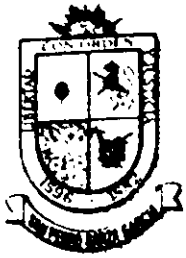
En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Regidor Salvador Benítez.

**Regidor, Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano**

En Cuba el índice delictivo es casi 0, entonces los indicadores que nosotros estamos buscando no son los logros que hemos hecho, yo creo que ha habido grandes logros, lo que estamos cuidando es regular la conducta de la policía, o sea, hay que ver el otro lado de la moneda tú puede lograr prácticamente controlar muchas cosas con una dictadura, en el caso de San Pedro a mucho nos ha tocado situaciones de abuso policial, a mí me ha tocado abusos de policías cuando no saben que soy Regidor, ya me tocó... lo comenté aquí, a un hijo mío, que un policía estaba escondido en una vuelta estuvo parado hostigándolos para ver si iban en estado de ebriedad, iban con conductor designado, los tuvieron casi una hora detenidos, entonces lo que nosotros estamos denunciando es la conducta, tenemos que cuidar que no se nos salga de las manos el que tengamos una buena policía pero eso no significa darles autoridad en exceso, tenemos muchos casos en los que simplemente un problema de un ciudadano... y no voy a personalizar casos hay muchos casos se hacen movilizaciones policíacas tipo SWAT, entonces creo que debemos de cuidar la conducta de nuestros policías, es el punto que nosotros queremos poner, reconozco que tenemos unas de las mejores policías de México, lo que también creo que debemos de parar para evitar caer en nuestra gloria o en nuestros laureles, también tenemos que ver el trato que se le da al ciudadano y ese es el punto en el cuál nosotros estamos haciendo hincapié, para que quede claro.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Está la Regidora Lety, en seguida el Regidor Sergio y en seguida el Alcalde.

**Regidora, C. Lilia Leticia Peña Llanos**



Quiero apoyar aquí a Salvador, nada más hacer una encuesta, el modo en que se está tratando al ciudadano, la conducta, eso es lo que quiero que se haga una encuesta.

**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Muy bien. el Regidor Sergio Rivera.**

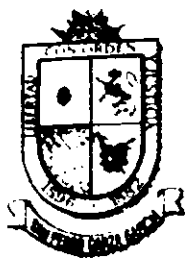
**Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala**

Siguiendo con lo que decía el Licenciado Salvador, yo creo que sí es verdad, es verdad que la policía de San Pedro es la mejor policía, pero también es verdad es que están tomando una actitud y una conducta que no veíamos en otras ocasiones... sí, y es por la misma ciudadanía o la misma gente la que se te acerca y te dice que es necesario hacer algo... digo, ahí está muy bien en muchos aspectos la policías, pero tenemos que ver el área de oportunidad no como un obstáculo ni como una crítica, sino como un área donde podamos hacer algo, por mencionar un ejemplo todos sabemos que en el sector poniente existen muchos conflictos con la policía, y puedo yo numerarte un montón de casos, pero creo que debemos de encontrar una solución a ese problema que existe ahí, ya mencionaba cuando empezaba la administración del Ingeniero en la sectorización... por comandantes y todo eso, pero sobre todo es... y te hago llegar la petición, es que los policías que viven ahí en eso sectores no estén ahí, porque generar un conflicto, ahora sí que de interés como decía Salvador hace rato, entre el policía y el ciudadano, eso no es lo correcto porque ya lo he dicho miles de veces de que no deben de estar ahí y siguen estando los mismo policías ahí, se conocen entre ellos y eso genera que no los arresten o que les digan que se porten bien y no hagan... o sea, es como un área de oportunidad, yo lo veo así.

**En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Es réplica.**

**Regidor, C. Gerardo Ismael Canales Martínez**

Ciertamente mucho se ha logrado y también falta mucho por hacer y este es un tema, durante al año pasado gran parte de los esfuerzos y los recursos municipales se enfocaron en la compra de lo que el Alcalde llamaba los fierros, tecnología, patrullas, armas etc., pero ahora en este último año a lo que se va a destinar gran parte de los recursos además de mantener este nivel tecnológico, es también el recurso humano... trabajar en el recurso humano y qué hemos hecho en este sentido... bueno, tenemos la Comisión o el Comité de Honor y Justicia se atiende a todos los ciudadanos, está conformada por ciudadanos hay una total transparencia y si realmente existieran este tipo de abusos policíacos como a habido, no lo niego han existido, pues deben de ir al Comité de Honor y Justicia a presentar su denuncia y que se llevara a cabo la investigación y que se resolviera, así como sucede también muchas veces en la Comisión Estatal de Derechos Humanos, también por otro lado y como mencionaba hace rato está el curso de resolución de conflictos que yo creo que viene a ayudar, pero también es muy fácil echarle la culpa al policía y también muchas veces perdemos la óptica de que también tendemos a exagerar, si ahorita preguntamos a cada uno de nosotros cómo hacemos las cosas, pues yo creo que todos los que estamos aquí vamos a pensar que hacemos las cosas bien y en el momento



de que se nos pone una infracción, realmente lo que se nos está diciendo es que no estamos haciendo las cosas bien, cometimos una infracción por qué hicimos las cosas mal y genera cierta molestia, entonces la emociones y el conflicto comienza a escalar, no, entonces al final de cuentas se están tomando acciones, lo vemos como un área de oportunidad precisamente, trabajar el desarrollo humano del oficial no únicamente darle todo el equipo sino también trabajar la parte interna del recurso humano para poder mejorar y seguir manteniéndonos como la mejor policía de México.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:

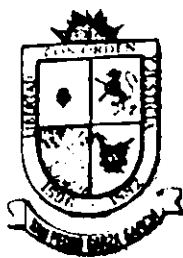
#### ACUERDO

Con fundamento en artículo 27 del Reglamento para el Gobierno Interior del R. Ayuntamiento y en virtud de haberse agotado el tiempo que marca este numeral que es para la duración de las Sesiones de Cabildo de las 8:00 a las 11:00 horas, solicito a los miembros de este R. Ayuntamiento extender el tiempo de esta sesión de Cabildo con la finalidad de atender todos los asuntos que ya se encuentran previamente inscritos en el orden del día. Si están de acuerdo con ello favor de manifestarlo en la forma acostumbrada. **APROBADO POR UNANIMIDAD.**

Continuando con el uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Tiene el uso de la palabra el Ingeniero Alejandro Páez.

C. Ing. Alejandro Alberto Carlos Páez y Aragón, Presidente Municipal, expresa: Gracias, con respecto a la policía yo debo decir que indudablemente he dado instrucciones que la policía tiene que ser firme de que debemos tratar a todos los habitantes de la misma manera independientemente de su procedencia social, siempre por supuesto respetando los derechos humanos de las personas, esa es la instrucción y les he dicho ni batallen en hablar por teléfono en avisarme si han detenido a alguien o no han detenido a alguien, no me importa a quién detengan se les va a tratar de la misma manera y eso lo hemos hecho y vamos a tratar de ser consistentes, estoy consciente de que pueden haber casos en los cuales a los policías por ser humanos les puede, vamos a decir ganar la emoción y pueden haber cometido irregularidades y esas se investigan y está el Comité de Honor y Justicia precisamente para ver esto, comentaba el Regidor Canales hace un momento, están todos los miembros de policía y de tránsito y hasta el mismo Secretario, están tomando ahorita un curso de 40 horas cada uno precisamente para ser capacitados en este protocolo que se debe de seguir cuando se interactuar con el ciudadano de tal manera de que nos podamos asegurar de que el trato sea cortés, con firmeza pero cortés, porque sí en efecto queremos que nuestra policía siga siendo distinguida por ser la mejor policía del país, va a ser estricta, sí va a ser muy estricta, pero debe de ser también justa eso es lo que estamos haciendo.

Síndico Primero, Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva



Nada más aunando lo que dijo el Ingeniero Páez, ayer estuve platicando coincidentemente con el Secretario Raúl, porque me buscó una fundación, no recuerdo el nombre pero se los prometo para la siguiente sesión... en interesada, en capacitar de una manera gratuita a todos los agentes de policías en cuanto a valores, éticas, etc., entonces yo buscando la opinión del Secretario me dijo que estaba trabajando en eso y con mucho gusto están aceptando todo eso, entonces terminando esta capacitación que menciona el Ingeniero Páez, entraría esta fundación a darles capacitación a los policías, entonces se está trabajando en eso, se está trabajando para que tengamos una policía noble y estricta a la vez... y cortés.

En uso de la palabra la C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Continuando en asuntos generales se le concede el uso de la palabra al Ingeniero Alejandro Páez.

**C. Ing. Alejandro Alberto Carlos Páez y Aragón, Presidente Municipal, expresa:** Gracias voy hacer llegar a la Comisión de Reglamentación una Iniciativa para su consideración en la cual se propone la modificación al Reglamento Orgánico del Instituto Municipal de la Familia, el cual modificaría dos artículos, el artículo 8 y el artículo 28, esto tiene que ver con la fuente de recursos económicos diversos a lo que el Municipio le aporta, lo hago llegar entonces a esta Comisión para su consideración.

Pro otro lado, quiero, ya que estamos precisamente en un año electoral quiero hacer una observación respecto a las campañas policías, este año pues se llevarán a cabo los procesos electorales para elegir Presidente de la República, Senadores, Diputados Federales, Locales y así como Ayuntamiento y por tal motivo me permito informales que hemos hecho un recordatorio a nuestros servidores públicos municipales de su responsabilidad de no distraer recursos públicos para apoyar a candidatos a partidos políticos algunos y que tampoco realicen actos proselitistas en tiempo oficial de labores y esto se hace en apego a lo señalado en el artículo 50 de la Ley de Responsabilidades para el Estado y Municipio de Nuevo León; también deben cumplir cabalmente con la obligación de suspender con 30 días de anticipación a la elección los eventos públicos que impliquen inauguraciones de obras o entrega de recursos a la ciudadanía, esto en observancia al artículo 23 de la Ley Federal Electoral de Estado y por eso y a través de esta sesión me permito hacer extensivo este recordatorio al R. Ayuntamiento y que quede de esta manera constancia en nuestras actas, muchas gracias.

**C. Ing. Alejandro Alberto Carlos Páez y Aragón, Presidente Municipal, expresa:** EL PUNTO SIETE DE LA ORDEN DEL DIA.- Es la Clausura.- Habiendo sido agotado el último punto del Orden del Día para esta Segunda Sesión Ordinaria del mes de Enero de 2006 del Republicano Ayuntamiento, programada para el día de hoy 25 de Enero de 2006, y siendo las 11:07 once horas con siete minutos, me permito clausurar los trabajos. Muchas Gracias.



**SEGUNDA SESIÓN ORDINARIA DEL MES DE ENERO  
DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L.  
GOBIERNO MUNICIPAL 2003-2006**

25 de Enero de 2006

8:00 horas.

**Presidente Municipal.**  
Ing. Alejandro Alberto Carlos Páez y Aragón.

**Sindicos.**  
Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva.  
  
Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz.

**Regidores.**  
C. P. Roberto Treviño de la Garza.

Profra. Lic. Martha Maria De Guadalupe González Leal.  
C. Sergio Yorshue Rivera Zavala.

Lic. Gerardo Ismael Canales Martínez.  
Lic. Jorge Enrique Fernández Salazar.  
Lic. Roberto Berlanga Salas.

Ing. María Teresa del Niño Jesús Morales Ramos.

C. Diana María Jaime Zamudio.

Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano.

Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores.

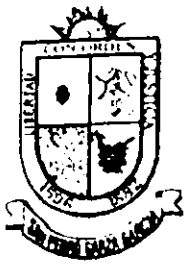
Ausente con aviso

C. Marcela de Jesús Livas Garza.

C. Lilia Leticia Peña Llanos.

**Secretario de Finanzas y Tesorero Municipal**  
C.P. César González Garza.

**Secretario del R. Ayuntamiento.**  
Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero.



**ÍNDICE ACTA NO. 2  
SEGUNDA SESION DEL MES DE ENERO DEL  
REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE FECHA  
25 DE ENERO DEL 2006**

**ACUERDO****PÁGINA**

- 01.- Orden del día programado para esta Segunda Sesión Ordinaria del mes de Enero de 2006 del R. Ayuntamiento. APROBADO POR UNANIMIDAD.....03
- 02.- Solicitud de dispensar lectura del Acta de la Primera Sesión Ordinaria de fecha 11 de Enero del 2006. APROBADO POR UNANIMIDAD.....03
- 03.- Acta de la Primera Sesión Ordinaria de fecha 11 de Enero del 2006. APROBADO POR MAYORÍA CON LA ABSTENCIÓN DEL C. REGIDOR LIC. SALVADOR MARIANO BENÍTEZ LOZANO.....04
- 04.- Dictamen presentado por el Síndico Primero, Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva, Presidente de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, relativo al Expediente 35/05, en los términos expuestos. APROBADO POR UNANIMIDAD.....08
- 05.- Solicitud de ceder el uso de la palabra al C. Ing. Mario García Villarreal, Director de Patrimonio. APROBADO POR UNANIMIDAD.....12
- 06.- Dictamen presentado por el Síndico Primero, Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva, Presidente de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, relativo al expediente 89/05, en los términos expuestos. APROBADO POR MAYORÍA CON EL VOTO EN CONTRA DEL C. REGIDOR LIC. SALVADOR MARIANO BENÍTEZ LOZANO.....15
- 07.- Dictamen presentado por el Síndico Primero, Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva, Presidente de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, relativo a REVOCAR LAS BASES GENERALES DE SUBSIDIOS A LOS CONTRIBUYENTES DEL IMPUESTO PREDIAL E IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES, en los términos anteriormente expuestos. APROBADO POR UNANIMIDAD.....18
- 08.- Solicitud de ceder el uso de la palabra al C. C.P. César González Garza, Secretario de Finanzas y Tesorero. APROBADO POR UNANIMIDAD.....23
- 09.- Solicitud de ceder el uso de la palabra al C. Lic. José Humberto Sánchez Gutiérrez, Director Jurídico. APROBADO POR UNANIMIDAD.....23





10.- Solicitud de ceder el uso de la palabra al C. C.P. César González Garza, Secretario de Finanzas y Tesorero. APROBADO POR UNANIMIDAD.....26

11.- Dictamen presentado por el Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala, Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, relativa al Expediente CUS 12853/2005, con número de expediente catastral 16-005-007, en los términos expuestos. APROBADO POR MAYORÍA CON LOS VOTOS EN CONTRA DE LOS CC. REGIDORES LIC. SALVADOR MARIANO BENÍTEZ LOZANO, ING. MARÍA TERESA DEL NIÑO JESÚS MORALES RAMOS, DIANA MARÍA JAIME ZAMUDIO, LILIA LETICIA PEÑA LLANOS.....32

12.- Dictamen presentado por el Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala, Presidente de la Comisión de Desarrollo urbano y Ecología, relativa al Expediente CUS 12886/2005, con número de expediente catastral 01-064-009, en los términos expuestos. APROBADO POR MAYORÍA CON EL VOTO EN CONTRA DE LA C. REGIDORA DIANA MARÍA JAIME ZAMUDIO.....38

13.- Dictamen presentado por el Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala, Presidente de la Comisión de Desarrollo urbano y Ecología, relativa al Expediente CUS 12949/2005, con número de expediente catastral 01-113-009, en los términos expuestos. APROBADO POR UNANIMIDAD.....44

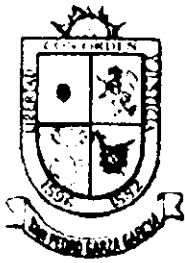
14.- Dictamen presentado por el Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala, Presidente de la Comisión de Desarrollo urbano y Ecología, relativa al Expediente CUS 12981/2005, con número de expediente catastral 23-046-009, en los términos expuestos. APROBADO POR UNANIMIDAD.....49

15.- Dictamen presentado por el Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala, Presidente de la Comisión de Desarrollo urbano y Ecología, relativa al Expediente CUS 13019/2005, con número de expediente catastral 13-011-010, en los términos expuestos. APROBADO POR UNANIMIDAD.....53

16.- Dictamen presentado por el Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala, Presidente de la Comisión de Desarrollo urbano y Ecología, relativa al Expediente CUS 13020/2005, con número de expediente catastral 05-056-040, en los términos expuestos. APROBADO POR UNANIMIDAD.....58

17.- Dictamen presentado por el Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala, Presidente de la Comisión de Desarrollo urbano y Ecología, relativa al Expediente CUS 13013/2005, con número de expediente catastral 13-275-024, en los términos expuestos. APROBADO POR MAYORÍA CON LA ABSTENCIÓN DEL C. REGIDOR LIC. SALVADOR MARIANO BENÍTEZ LOZANO.....62

18.- Dictamen presentado por el Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala, Presidente de la Comisión de Desarrollo urbano y Ecología, relativa al



Expediente CUS 13017/2005, con número de expediente catastral 16-024-017, en los términos expuestos. APROBADO POR UNANIMIDAD.....66

19.- Solicitud de ceder el uso de la palabra a la C. Arq. Olga Ramírez Acosta, Coordinadora de Atención al Público y usos de Suelo y Edificación. APROBADO POR UNANIMIDAD.....75

20.- Dictamen presentado por el Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala, Presidente de la Comisión de Desarrollo urbano y Ecología, relativa al Expediente CUS 13112/2005, con número de expediente catastral 01-164-002, en los términos expuestos. NEGADO CON LOS VOTOS EN CONTRA DE LOS CC. REGIDORES C. P. ROBERTO TREVIÑO DE LA GARZA, LIC. ROBERTO BERLANGA SALAS, LIC. JORGE ENRIQUE FERNÁNDEZ SALAZAR ING. MARÍA TERESA DEL NIÑO JESÚS MORALES RAMOS, DIANA MARÍA JAIME ZAMUDIO, LIC. SALVADOR MARIANO BENÍTEZ LOZANO, LILIA LETICIA PEÑA LLANOS Y EL SÍNDICO LIC. JULIO GERARDO DE LA GARZA DE SILVA.....87

21.- Dictamen presentado por el Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala, Presidente de la Comisión de Desarrollo urbano y Ecología, relativa al Expediente CUS 13031/2005, con número de expediente catastral 01-017-001, en los términos expuestos. APROBADO POR UNANIMIDAD.....92

22.- Solicitud de ceder el uso de la palabra al C. Lic. José Humberto Sánchez Gutiérrez, Director Jurídico. APROBADO POR UNANIMIDAD.....99

23.- Dictamen presentado por el Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala, Presidente de la Comisión de Desarrollo urbano y Ecología, relativa al Expediente CUS 13205/2006, con número de expedientes catastrales 30-041-001, 30-041-002, 30-041-003 y 30-041-004, en los términos expuestos. APROBADO POR MAYORÍA CON LAS ABSTENCIONES DE LOS CC. REGIDORES LIC. SALVADOR MARIANO BENÍTEZ LOZANO, LILIA LETICIA PEÑA LLANOS, LIC. ROBERTO BERLANGA SALAS Y EL SÍNDICO LIC. JULIO GERARDO DE LA GARZA DE SILVA.....102

24.- Solicitud de extender el tiempo de esta sesión de Cabildo con la finalidad de atender todos los asuntos que ya se encuentran previamente inscritos en el orden del día. APROBADO POR UNANIMIDAD.....109



# Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal

## DICTAMEN DEL EXPEDIENTE 35/2005

### R. AYUNTAMIENTO.

A la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal le fue turnado, para su estudio y dictamen el expediente No. 35/2005, consistente al procedimiento de remate que se realizó por motivo de la subasta pública No DPM 04/2005, llevándose efecto en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 15 de Diciembre de 2005, en donde se remataron lote de chatarra mobiliario y equipo, 1 remolque, 8 unidades móviles de diferentes marcas y modelos considerados como chatarra que dejaron de ser útiles para el Municipio.

### ANTECEDENTES:

En fecha 23 de Noviembre de 2005 este R. Ayuntamiento aprobó la enajenación de bienes propiedad Municipal mediante subasta pública, consistente en lote de chatarra mobiliario y equipo, 1 remolque, 8 unidades móviles de diferentes marcas y modelos considerados como chatarra que dejaron de ser útiles para el Municipio.

Que en fecha 15 de Diciembre de 2005 y cumplidos todos los requisitos de Ley, se llevó a cabo la subasta pública de los bienes correspondientes, a la subasta número DPM 04/2005, la cual fue presidida por el Síndico Primero, C. Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva, C. Lic. Ana Cristina Morcos Elizondo por la Contraloría Municipal, C. Ing. Mario Alberto García Villarreal, Director de Patrimonio Municipal, así como el único postor C. Sabino Javier Ayala Tamez quien ocurrió a ese acto a efecto de participar en la subasta convocada para ese día.

### CONSIDERANDO:

Los integrantes de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal hemos analizado y estudiado el expediente No. 035/2005 que se derivó por la realización de la subasta pública No. DPM 04/2005, que se realizó el día 15 de Diciembre de 2005 en el edificio de Sesiones del R. Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León.

Entrando al análisis del expediente en cuestión esta Comisión se observa los procedimientos que se tomó para la realización de la subasta pública, así como los lineamientos de la misma, que a su vez cubrió el participante a la subasta y cumple con lo ordenado por nuestra normatividad.

La subasta que se realizó y se menciona en el preámbulo de este dictamen, quedó de la siguiente manera:

Subasta	Postura Legal	Adjudicado en	Postor único
DPM 04/2005	\$113,557.00	\$113,600.00	Sr. Sabino Javier Ayala Tamez

Así que, es factible que se apruebe por esta Comisión el procedimiento que se llevó a cabo en la subasta pública, lo anterior para dar certeza jurídica a todo acto que realice la Autoridad.

Por las anteriores consideraciones de hecho y de derecho, los integrantes de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, sometemos al criterio de este R. Ayuntamiento para su aprobación

345



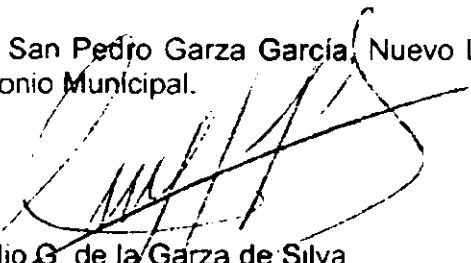
## Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal

de conformidad por lo dispuesto en los artículos 29 fracción II, 30 fracción II, 42, 43, 44, 45, 124 y 153 fracción III de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León, así también los numerales 22 fracción VIII, 23 fracciones VI, VII, IX y XI, 24 fracción IV, 36 fracción VII, 41, 42, 58, 60, 61 fracción II, 63, 64, 65, y 66 del Reglamento para el Gobierno Interior del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, el siguiente proyecto de.

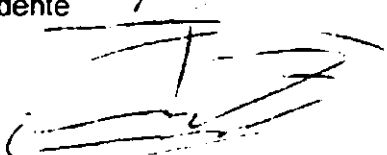
### ACUERDO:

**ÚNICO:** Se apruebe la subasta pública realizada el 15 de Diciembre de 2005 y se ordene se emitan los documentos que acrediten la propiedad a favor del postor ganador, C. Sabino Javier Ayala Tamez, una vez cumplidos los requisitos estipulados en las bases generales.

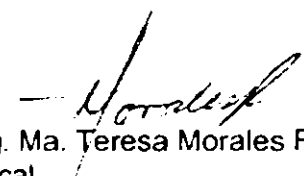
San Pedro Garza García, Nuevo León, a 16 de Enero de 2006. La Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal.

  
Lic. Julio G. de la Garza de Silva  
Presidente

Lic. Salvador M. Benitez Lozano  
Secretario

  
C. Gerardo T. Canales Martínez  
Vocal

  
Lic. Jorge Enrique Fernández Salazar  
Vocal

  
Ing. Ma. Teresa Morales Ramos.  
Vocal.

C.P. Roberto Treviño de la Garza  
Vocal.

DPM/MAGV/jcc



# Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal

## DICTAMEN DEL EXPEDIENTE 89/05

### R. AYUNTAMIENTO.

A la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal le fue turnado, para su estudio y dictamen el expediente No. 89/05 integrado con motivo de la solicitud formulada por los C.C. GUSTAVO TORRES BARRERA Y GRACIELA CANTÚ GONZÁLEZ, con relación en comprar un área municipal con una superficie de 99.01 metros cuadrados, superficie que forma parte de un área municipal de mayor extensión la cual se ubica en colindancia con propiedad del solicitante siendo ésta la ubicada en el lote 013 de la manzana 76 de la calle Lourdes No. 103 del Fraccionamiento Valle de San Ángel Sector Jardines en este Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

El área municipal a la que se hace mención en el párrafo anterior le pertenece al Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León desde la autorización del Fraccionamiento Valle de San Ángel Sector Jardines, mismo que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Número 55, Volumen 30 II, Libro I, Sección I Fraccionamientos, Unidad Garza García, Nuevo León, en fecha 7 de Enero de 1975.

### ANTECEDENTES:

En fecha 12 de Octubre de 2005 se recibió en este Municipio un escrito emitido por los C.C. GUSTAVO TORRES BARRERA Y GRACIELA CANTÚ GONZÁLEZ, en el que se manifestaron a favor de comprar un área municipal con superficie de 99.01 metros cuadrados la cual es colindante a su propiedad, indicando que dicha adquisición sería con motivo de ampliar su sector de jardín en su lado norte.

### CONSIDERANDOS:

Que los integrantes de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal hemos analizado y estudiado la solicitud de los C. C. GUSTAVO TORRES BARRERA Y GRACIELA CANTÚ GONZÁLEZ, en relación en que se les venda un área municipal con superficie de 99.01 metros cuadrados, área municipal que forma parte de un área de mayor extensión, la cual fue destinada a este Municipio desde la autorización del Fraccionamiento Valle de San Ángel Sector Jardines, mismo que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Número 55, Volumen 30 II, Libro I, Sección I Fraccionamientos, Unidad Garza García, Nuevo León, en fecha 7 de Enero de 1975. Hemos confirmado que dicha área municipal es propiedad del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, según consta en los documentos que compone el Expediente integrado para éste efecto.

Observando los antecedentes existentes y con los que cuenta esta Comisión y en relación a las opiniones que emitieron la Secretaría de Servicios Públicos y la Secretarías de Desarrollo Urbano y Ecología, recibida la primera de ellas en fecha 19 de Diciembre de 2005 bajo el número de oficio SSP/CIV-266/05, indicando lo siguiente "Se realizó una inspección física de la cañada y en antecedentes y trabajos realizados en imprevistos en temporada de lluvias, se hace mención que la cañada en su estado natural, tiene una carga pluvial fuerte y así mismo arrastre de sólidos metros arriba por estar en su estado natural (la cañada), sería complicado en un futuro para dar mantenimiento o bien en una emergencia en el lado sur de dicha propiedad, provocaría inundación ya que se podría formar una represa, por lo que se considera NO FACTIBLE"; en fecha 5 de Enero de 2006 se recibió la segunda de ellas bajo el número de oficio JIBV/SEDUE/308/2005, indicando lo siguiente "Le informo en virtud de que el Área Municipal a la que se hace referencia, colindancia a dicho predio, es un derecho de paso peatonal y sirve para dar mantenimiento a una cañada que cruza al poniente y



## Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal

está previsto para paso peatonal y vehicular en caso de contingencia para los predios que se ubican al poniente de dicha área municipal, por lo cual se considera NO factible dicha solicitud".

Por lo expuesto en el cuerpo del presente Dictamen esta Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal sugiere el NO vender un área municipal con superficie de 99.01 metros cuadrados por ser una cañada natural ya que al venderla se podría dar un cambio al curso natural de ésta.

Por las anteriores consideraciones de hecho y de derecho, los integrantes de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, sometemos al criterio de este R. Ayuntamiento la solicitud que presentaron los C. C. GUSTAVO TORRES BARRERA Y GRACIELA CANTÚ GONZÁLEZ, siendo aplicable lo dispuesto por los artículos 29 fracción II, 30 fracción II, 42, 43, 44, 45 y 124 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León, así también los numerales 22 fracción VIII, 23 fracciones VI, VII, IX y XI, 24 fracción IV, 36 fracción VII, 41, 42, 58, 60, 61 fracción II, 63, 64, 65, y 66 del Reglamento para el Gobierno Interior del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, el siguiente proyecto de:

### ACUERDO:

**PRIMERO:** Se Niega vender un área municipal la cual se describe en el punto de los considerandos del presente Dictamen.

**SEGUNDO:** Se le Notifique el presente Acuerdo a los C. C. GUSTAVO TORRES BARRERA Y GRACIELA CANTÚ GONZÁLEZ, por conducto de la Dirección de Patrimonio Municipal asignando a los C.C. Arturo Dávila Guerra y José Concepción Navarro Alvarado personal adscrito a dicha Dirección para su realización.

San Pedro Garza García, Nuevo León, a 9 de Enero de 2006. La Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal.

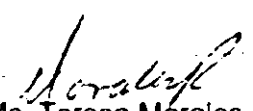
### COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL

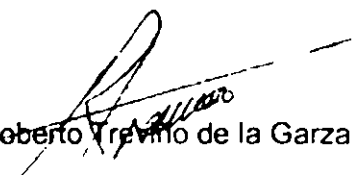
  
Lic. Julio G. de la Garza de Silva  
Presidente

Lic. Salvador M. Benítez Lozano  
Secretario

C. Gerardo I. Canales Martínez  
Vocal

Lic. Jorge Enrique Fernández Salazar  
Vocal

  
Ing. Ma. Teresa Morales Ramos.  
Vocal

  
C.P. Roberto Treviño de la Garza  
Vocal



## Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal

### DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL PARA REVOCAR LAS BASES GENERALES DE SUBSIDIOS A LOS CONTRIBUYENTES DEL IMPUESTO PREDIAL E IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES

En sesión del día 16 de Enero del presente año 2006, la Secretaria de Finanzas y Tesorería Municipal nos presentó el asunto relativo a la vigencia de las Bases Generales para el Otorgamiento de Subsidios en el Impuesto Predial e Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, que se aprobaron previendo la derogación de las Tarifas Especiales establecidas en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, en los artículos 21 bis - 9 y 28 bis - 1, subsidios que fueron aprobados por el R. Ayuntamiento en la sesión del día 07 de Diciembre del año 2005, mismas que fueron publicadas en el Periódico Oficial del Estado el día 19 de Diciembre del año 2005.

Conforme se indico en el texto del dictamen presentado al R. Ayuntamiento el día 07 de Diciembre del año 2005, estos subsidios se aprobaron y establecieron ante la posibilidad de que las Tarifas Especiales del Impuesto Predial e Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles contenidas en los artículos 21 bis - 9 y 28 bis - 1 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León fueran derogadas, dado que en la propuesta de reforma que se presentó ante el Congreso del Estado así se solicitó, y que fueran los Ayuntamientos quienes, en el ejercicio de su autonomía financiera, establecieran las Bases Generales de Subsidios para estas contribuciones, los sujetos beneficiados y los requisitos que deberian cumplir las personas para recibir el subsidio

El H. Congreso del Estado de Nuevo León, mediante Decreto No. 333, aprobó las reformas a diversos artículos de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, las cuales fueron publicadas en el Periódico Oficial del Estado el día 27 de Diciembre del año 2005, en las cuales no se incluye la derogación de las Tarifas Especiales antes citadas, por lo que aún continúan vigentes, lo que implica un derecho para las personas que se encuentren en las situación de hecho que se indica en cada supuesto de la Ley, y dado que ésta tiene una supremacía legal respecto a las Bases Generales de Subsidios en el Impuesto Predial e Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, aprobadas el 07 de Diciembre del 2005 por el R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, N. L., y previendo la posibilidad de una controversia por la aplicación de las citadas Bases, que en algunos casos establecen requisitos mayores a lo indicado en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, y habiéndose establecido en el punto Quinto de las Disposiciones Generales de la referidas Bases, que iniciarían su vigencia a partir del 1º-primero de Enero del año 2006, resulta necesario su revocación, con el propósito de que



## Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal

únicamente esté vigente lo establecido por la Ley antes citada y se evite un conflicto de normas, en perjuicio de los contribuyentes, máxime que el motivo de su expedición fue la futura derogación de las Tarifas Especiales, lo cual no fue aprobado.

Por lo cual, por los motivos antes expuestos, así mismo, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 26, inciso c), fracción VI, y último párrafo, y 30, fracciones II, V, VI y X de la Ley antes citada, artículos 58, 60, fracción II, incisos b), c), e) y f), 63 y 64 del Reglamento para el Gobierno Interior del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, N. L., esta Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, N. L. ACUERDA proponer al R. Ayuntamiento en pleno que en el ejercicio de las facultades concedidas por el artículo 37 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y acatando lo establecido por el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, somete a la consideración de este R. Ayuntamiento, el siguiente.

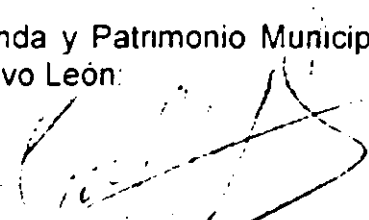
### ACUERDO:

PRIMERO: Con fundamento en el artículo 37 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y acatando lo establecido por el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se revoca el Acuerdo expedido por este R. Ayuntamiento en la sesión del día 07 de Diciembre del año 2005, que aprueba las Bases Generales de Subsidios en el Impuesto Predial e Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, para que dejen de tener vigencia, y se aplique sólo las Tarifas Especiales de estas contribuciones conforme a lo dispuesto por los artículos 21 bis - 9 y 28 bis - 1 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, vigentes.

SEGUNDO.- Para conocimiento del público, publíquese el presente acuerdo en el Periódico Oficial del Estado.

San Pedro Garza García, N. L. a 16 de Enero del año 2006.

La Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León:

  
LIC. JULIO G. DE LA GARZA DE SILVA.  
Presidente.





# Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal

LIC. SALVADOR BENÍTEZ LOZANO.

Secretario

ING. MA. TERESA MORALES RAMOS.

Vocal.

C. GERARDO I. CANALES MARTÍNEZ.

Vocal.

LIC. JORGE ENRIQUE FERNÁNDEZ SALAZAR.

Vocal.

C. P. ROBERTO TREVIÑO DE LA GARZA.

Vocal.

DICTAMEN DE LA C. H. P. M.  
REVOCACIÓN DE SUBSIDIOS AL  
PREDIAL E ISAF - 2006.



Comisión de Hacienda Y Patrimonio Municipal

Dirección de Ingresos

Sesión No. 117

Fecha 16 - Enero - 2006

Expediente.

Asunto: Revocación del Acuerdo de Subsídios del Impuesto Predial e ISAI en sustitución de las Tarifas Especiales establecidas en la Ley de Hacienda.

Integrantes	Positivo	Negativo	Abstención
Lic Julio de la Garza de Silva Presidente			
Lic Salvador Benitez Lozano Secretario	Ausente con aviso		
C. Gerardo Canales Martinez Vocal			
Lic. Jorge E. Fernández Salazar Vocal			
Ing Ma. Teresa Morales Ramos Vocal			
C P Roberto Treviño de la Garza Vocal	Ausente con aviso		

Acuerdo:

Se acordó presentar al Ayuntamiento Dictamen para solicitar la revocación del Acuerdo del Ayuntamiento de fecha 7 de Diciembre del 2005 sobre el Acuerdo de Subsídios del Impuesto Predial e ISAI en sustitución de las Tarifas Especiales establecidas en la Ley de Hacienda.



R. AYUNTAMIENTO  
PRESENTE. -

A los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano del R. Ayuntamiento, nos fue turnada la solicitud presentada por la C. ALEJANDRA PARADA BRUNET, consistente en la modificación de lineamientos de construcción para el predio ubicado en la calle Aranjuez No 153 Col Valle de San Ángel en este municipio, e identificado con número de expediente catastral 16-005-007, por lo que

#### RESULTANDO:

PRIMERO.- La C. ALEJANDRA PARADA BRUNET, presentan su solicitud ante la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, misma que ajustada con los requisitos para su tramitación se radica con el número de expediente CUS 12853/2005, presenta como antecedente el permiso de construcción de fecha 5 de junio del 2005, para una casa habitación unifamiliar por un total de 583 67 metros cuadrados, dicho permiso expedido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología. Se realizó por parte de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología una visita de inspección al predio que nos ocupa, desprendiéndose que actualmente la construcción lleva un avance de desplante de muros en planta baja, la cual está de acuerdo según plano presentado. Existe un corte en la parte frontal del predio el cual tiene aproximadamente 6 50 metros de altura.

SEGUNDO.- El interesado presentó 7 firmas de vecinos colindantes, quienes están de acuerdo en lo solicitado. La Secretaria solicitó su opinión a la junta de vecinos de la colonia el día 25 de octubre del 2005, no teniéndose respuesta. El Consejo Consultivo Ciudadano en fecha 28 de octubre del 2005, emitió su opinión en sentido positivo por unanimidad, únicamente al cambio de lineamiento de la altura del muro de contención ya existente en la parte posterior, con la recomendación de que deberá estabilizarse el material expuesto detrás del muro con un tratamiento de malla con vegetación para evitar rodamiento de tierra o rocas, el muro que se presenta en el anteproyecto en la parte mas baja del predio y que colinda con la parte frontal del terreno, no se autoriza el cambio de lineamiento, por lo que este deberá hacerse en forma escalonada. En cuanto a la opinión Técnica, la Secretaria de Desarrollo Urbano resuelve que no tiene facultades para autorizar la modificación de lineamiento de construcción en comento. Por lo que visto las constancias que obran en el expediente de referencia, y,

#### CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que esta Comisión de Desarrollo Urbano, es competente para conocer, estudiar, resolver y proponer al R. Ayuntamiento los puntos de acuerdo a la presente solicitud, de conformidad con lo señalado en los artículos 1, 9 inciso b) fracción I, 12 fracciones I y XXI, 179, 180, 182; y demás relativos de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículos 58, 59, 60 fracción X, 61 fracción X inciso e) del Reglamento para el Gobierno Interior del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, N.L.; y artículos 19 y 20 fracción VI del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León



1990-2010, ya que las modificaciones solicitadas representan variaciones superiores al 30% de lo que indica la norma

**SEGUNDO.-** De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2000-2020, el predio se encuentra ubicado en una zona clasificada como habitacional unifamiliar H-12 (600 metros cuadrados de terreno por vivienda). Colinda al norte con la calle Aranjuez y cruzando esta con casa habitación y baldío, al sur con la calle Aranjuez, al oriente con predio baldío y al poniente con casa habitación. Características en metros cuadrados:

Superficie total:	946.42 m <sup>2</sup>
M2 de construcción autorizada:	583.67 m <sup>2</sup>
M2 de construcción proyecto modificado:	568.28 m <sup>2</sup>
M2 de construcción total:	568.28 m <sup>2</sup>

Modificación solicitada	Reglamento	Proyecto	Porcentaje de Variación
Altura de muros de Contención	2.00 metros	7.50 metros en el punto más crítico	275 %

**TERCERO.-** El predio cuenta con permiso de construcción para una casa habitación unifamiliar, en dicho permiso se autorizó un muro de contención escalonado en la parte posterior de la construcción de la casa, no pegado al límite de propiedad, que no excedía del límite permitido, debido a las condiciones topográficas del predio este muro se construyó sin el escalonamiento por lo cual la altura en su punto más crítico quedó en 7.50 metros, además se pretende construir otro muro de contención en el límite norte de la propiedad, razón por la cual, con el fin de obtener la autorización respectiva, se está solicitando la modificación de lineamientos de construcción en lo referente a la altura de los muros de contención de 2.00 a 7.50 metros en el punto más crítico, por lo que analizada la solicitud y de todos los elementos que conforman el expediente administrativo, así como los puntos de vista técnico urbanístico que nos señala el personal que nos asiste por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, tenemos que debido a las condiciones topográficas que presenta el terreno, mismo que fuera afectado por las pasadas lluvias en la entidad, consideramos es factible y necesaria la modificación en la forma que se propone, ya que de acuerdo a sus condiciones actuales tanto de la parte frontal como posterior, la forma de mayor aprovechamiento de los muros de contención y que con esto asegurar las condiciones de seguridad en el predio y sus colindancias y en consecuencia evitar situaciones que pongan en riesgo la integridad de las personas, por lo cual no se puede dejar sin que se asegure adecuadamente dicho muro, por lo tanto concluimos procedente la solicitud.

En apoyo a la consideración que indicamos, se tiene la opinión por unanimidad a favor de la procedencia de la solicitud, que emite el Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano, en cuanto al muro posterior, mas no así su negativa en cuanto al muro frontal, ya que estimamos dejaron de observar las condiciones que presenta en dicha parte el terreno y que dificulta el realizar un muro escalonado y en consecuencia genera el menor aprovechamiento del predio para la solicitante. En cuanto a que la junta de vecinos no



contesto el requerimiento que le hiciera la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, se les tiene por opinando a favor de que se apruebe la solicitud, de conformidad a lo señalado por el artículo 20 fracción II del Reglamento Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N.L. 1990 - 2010, Con estas opiniones concluimos que se refleja el interés público que existe en la zona para que se salvaguarden las construcciones y patrimonio de los ciudadanos, mediante la construcción de elementos que prevengan y eviten riesgos en diversas zonas del municipio

Por lo antes expuesto y fundado, este H. Comisión de Desarrollo Urbano, pone a Consideración de este Órgano Colegiado Municipal, el siguiente

#### ACUERDO:

**PRIMERO.-** Se *Aprueba* a la C. ALEJANDRA PARADA BRUNET, la modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación unifamiliar referente a la altura de los muros de contención de 2.00 a 7.50 metros en el punto más crítico; esto para el predio ubicado en la calle Aranjuez No. 153 Col. Valle de San Ángel en este municipio mismo que se identifica con el número de expediente catastral 16-005-007. Solicitud radicada con Número de Expediente Administrativo CUS 12853/2005

**SEGUNDO.-** Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología para los efectos de su legal y debido cumplimiento.

#### ATENTAMENTE

San Pedro Garza García, N. L., a 25 de enero de 2006.

H. COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO DEL R. AYUNTAMIENTO

C. Sergio Yorshue Rivera Zavala  
PRESIDENTE

AUSENTE CON AVISO  
Lic. Rómulo Elizondo Flores  
SECRETARIO

AUSENTE CON AVISO.  
Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva  
VOCAL

Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz  
VOCAL

C.P. Roberto Treviño de la Garza  
VOCAL

C. Marcela de Jesús Livas Garza  
VOCAL

EN CONTRA  
C. Lilia Leticia Peña Llanos  
VOCAL

EN CONTRA  
Ing. Ma. Teresa Morales Ramos  
VOCAL



COMISION DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

Expediente: CUS 12853/2005  
 Expediente Catastral No. 16-005-007

Asunto: Modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación unifamiliar referente a la altura de los muros de contención de 2 metros a 7 50 metros en el punto mas critico

Ubicación: Calle Aranjuez No. 153 Col. Valle de San Angel

Superficie total: 946 42 m2

INTEGRANTE DE LA CDU	POSITIVO	NEGATIVO	ABSTENCION
C. SERGIO YORSHUE RIVERA ZAVALA Presidente			
LIC. ROMULO M. ELIZONDO FLORES Secretario			
LIC. JULIO G. DE LA GARZA DE SILVA Vocal			
LIC. GABRIEL ZUBIETA Y LANDA Vocal			
C. P. ROBERTO TREVINO DE LA GARZA Vocal			
ING. MA. TERESA MORALES RAMOS Vocal			
C. LILIA LETICIA PEÑA LLANOS Vocal			
C. MARCELA DE J. LIVAS Vocal			

COMENTARIOS:




R. AYUNTAMIENTO  
PRESENTE.-

A los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano del R. Ayuntamiento, nos fue turnada la solicitud presentada por el C. MARTIN JORGE DIECK ASSAD, respecto a la modificación de lineamientos de construcción para el predio ubicado en la calle Río Mississippi No 415 oriente entre las calles de Río Rosas y Gómez Morin en la Colonia del Valle en éste municipio, y que se identifica con el número de expediente catastral 01-064-009 por lo que

#### RESULTANDO:

PRIMERO.- El C. MARTIN JORGE DIECK ASSAD, presenta su solicitud ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología el día 25 de octubre del año 2005, misma que ajustada con los requisitos para su tramitación se radica con el número de expediente CUS 12886/2005; presentando como antecedentes la autorización de la licencia de demolición para 332.00 metros cuadrados de construcción, licencia de construcción para 184.22 metros cuadrados, y licencia de uso de edificación para el giro específico de locales comerciales (4-cuatro locales) expedida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en fecha 19 de mayo del 2005, y tramitada con el número de expediente administrativo CCSIM 11891/2005. En fecha 27 de octubre del 2005, se realizó por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología una visita de inspección al predio que nos ocupa, desprendiéndose que la construcción se encuentra actualmente en etapa de acabados en un 30%.

SEGUNDO.- El interesado presentó 4 firmas de vecinos colindantes, sin embargo no se requieren por estar ubicado en una zona comercial. La Secretaría solicitó su opinión a la junta de vecinos de la colonia el día 3 de noviembre del 2005. Su opinión fue: *"La Directiva de esta junta de residentes de la colonia del Valle después de haber analizado dicha solicitud, considera que la decisión que se debe de tomar para ese predio la debe analizar el Consejo de Desarrollo Urbano y la Comisión de Desarrollo Urbano sin embargo no olviden que seguimos buscando que se conserven las áreas de estacionamiento esto con el fin de seguir conservando la calidad de vida de los Residentes de la Colonia del Valle."*

El Consejo Consultivo Ciudadano en fecha 9 de septiembre del 2005, emitió su opinión fue en sentido negativo por unanimidad, además se recomienda se inicie procedimiento administrativo, se verifique si efectivamente se cumplen el número de cajones de estacionamiento y la rampa de acuerdo al anteproyecto presentado. En cuanto a la opinión Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano, resuelve que no tiene facultades para autorizar la modificación que nos ocupa, ya que es atribución del Republicano Ayuntamiento

Por lo que visto las constancias que obran en el expediente de referencia, y,

#### CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que ésta Comisión de Desarrollo Urbano, es competente para conocer, estudiar, resolver y proponer al R. Ayuntamiento los puntos de acuerdo a la presente

solicitud, de conformidad con lo señalado en los artículos 1, 9 inciso B) fracción I, 12 fracciones I, XVI y XVII, 174, 175, 179, 180, 181, 182, 246 y demás relativos de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículos 58, 59, 60 fracción X, 61 fracción X inciso e) del Reglamento para el Gobierno Interior del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, N.L.; y artículos 19 y 20 fracción VI del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León 1990-2010, ya que la modificación solicitada presenta una variación superior al 30% de lo que indica la norma.

**SEGUNDO.-** Entrando al estudio de la solicitud, tenemos que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, N. L. 2000-2020, el predio se encuentra ubicado en un corredor clasificado como comercial y de servicios local denominado Mississippi (MSP) en el que los usos solicitados se consideran en donde se establece en la matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo (para corredores) contenida en el plan citado, permitidos y condicionados, ciertos géneros y subgéneros, siempre y cuando se aplique el criterio de cuantificación aprobado por el R. Ayuntamiento de este municipio en sesión celebrada en fecha 26 de junio del 2002, publicado en el Periódico Oficial del Estado, el día 01 de julio del mismo año, de aplicar y exigir el máximo número de cajones de estacionamiento que señala la Matriz de cajones de estacionamiento, exclusivamente en los casos en que este se aplique en relación con los metros cuadrados de construcción, a aquellos proyectos arquitectónicos en los que se establezcan diversas funciones, géneros y subgéneros permitidos en la zona en que se ubicará la construcción y/o edificación debiendo conservar su particularidad cada local. Colinda al norte con casa habitación, al sur con la calle Río Mississippi y al oriente y poniente con comercios

Cuenta con las siguientes características en metros cuadrados:

Superficie total:	500.00 m <sup>2</sup>
M2 de construcción autorizada:	184.22 m <sup>2</sup>
M2 de construcción por regularizar:	60.98 m <sup>2</sup>
M2 de construcción total:	245.20 m <sup>2</sup>

El predio cuenta con un permiso de construcción para cuatro locales comerciales, debido a que mediante visita de inspección se detectaron ampliaciones que no estaban incluidos en los planos aprobados, se esta solicitando la modificación de lineamientos de construcción en lo que respecta al remetimiento posterior de 3.00 metros a 1.50 metros, lo que a su vez genera que se solicite la reducción de los cajones de estacionamiento de 10 a 8 cajones. Es preciso señalar que lo que respecta a los cajones de estacionamiento, esta variación representa un 20% con respecto a la norma, por lo que le corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología resolver su procedencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 18 bis del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano y Ecología 1990 - 2010, por lo que únicamente se analiza y dictamina por parte de esta comisión, lo referente al remetimiento posterior.





Modificación solicitada	Reglamento	Proyecto	Porcentaje de Variación
Remetimiento Posterior	3 metros	1 50 metros	50 %

Ahora bien, analizados todos los documentos y planos arquitectónicos, consideramos que es procedente la solicitud, ya que existe la anuencia de conformidad que hacen 4-cuatro vecinos más próximos al predio que nos ocupa, no obstante que el predio se encuentra en una zona comercial y no esta sujeto a presentar dichas firmas, así mismo debemos tener en cuenta que los integrantes de la junta de vecinos de la colonia el día 3 de noviembre del 2005, manifiestan "La Directiva de esta junta de residentes de la colonia del Valle después de haber analizado dicha solicitud, considera que la decisión que se debe de tomar para ese predio la debe analizar el Consejo de Desarrollo Urbano y la Comisión de Desarrollo Urbano, sin embargo no olviden que seguimos buscando que se conserven las áreas de estacionamiento esto con el fin de seguir conservando la calidad de vida de los Residentes de la Colonia del Valle.", con estas opiniones consideramos que no se afecta negativamente a ningún predio y/o construcción de tercero, quedando demostrado que no les causa perjuicio alguno a los ciudadanos de la zona, tanto en su calidad de vida u otro derecho que pudiera ser lesionado, además de que no se afecta la adecuada ventilación e iluminación que es el objeto que persigue la norma, y que resulta una variación mínima, ya que no se hace hasta el límite de la propiedad. Del análisis del proyecto, tenemos que agregar que el solicitante deberá de cumplir y respetar las condiciones técnicas de la banquetta, tal y como las señala en los planos del proyecto presentados en la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología.

A- TERCERO.- No obstante lo anterior, hemos de considerar el hecho de que el C. MARTIN JORGE DIECK ASSAD, al haber realizado las modificaciones solicitadas sin haber cumplido primeramente con la obtención del permiso correspondiente, lo cual está asentado en el acta de inspección referida en el resultando primero, incumple con la normativa contenida en el Reglamento Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N L 1990 - 2010, que establece los mecanismos a seguir para la obtención de permisos que permitan a las personas físicas o morales la realización de edificaciones u obras, mismas que son previamente analizadas de acuerdo al trámite establecido en los numerales 19 y 20 del reglamento antes mencionado, y permitiendo con ello que la autoridad determine su procedencia y factibilidad, por lo que esta acción del solicitante es contrario a lo señalado en el artículo 142 inciso e) del citado Reglamento, que dice: "Artículo 142.- Constituyen infracciones al presente Reglamento: ....e) Cada una de las acciones u omisiones realizadas por personas físicas o morales que contravengan lo ordenado en el presente Reglamento.", además de destacar que incluso la realización de cualquier trámite, no le faculta al solicitante ni le da derecho a realizar cualquier modificación a lo ya autorizado o bien a lo que se encuentra en trámite.

Por lo antes expuesto y fundado, ponemos a Consideración de este Órgano Colegiado, el siguiente

**ACUERDO:**

**PRIMERO.-** Se *Aprueba* al C. MARTIN JORGE DIECK ASSAD, la modificación de lineamientos de construcción en una edificación en la cual se pretenden instalar un conjunto de cuatro locales comerciales, referente al remetimiento posterior de 3 metros a 1 50 metros, debiendo respetar las condiciones técnicas de la banqueta, tal y como las señala en los planos del proyecto presentados en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, para el predio ubicado en la calle Río Mississippi No. 415 oriente entre las calles de Río Rosas y Gómez Morín en la Colonia del Valle en éste municipio, e identificado con el número de expediente catastral 01-064-009 Solicitud radicada y tramitada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología con el número de expediente administrativo CUS 12886/2005.

**SEGUNDO.-** La aprobación anterior se hace sin perjuicio de la aplicación de las sanciones en las que el C. MARTIN JORGE DIECK ASSAD, incurra por la ejecución de obras de construcción realizadas en el predio y que no cuentan con el permiso correspondiente

**TERCERO.-** Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología para los efectos de su legal y debido cumplimiento

**ATENTAMENTE**

San Pedro Garza García, N. L., a 25 de enero de 2006.

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

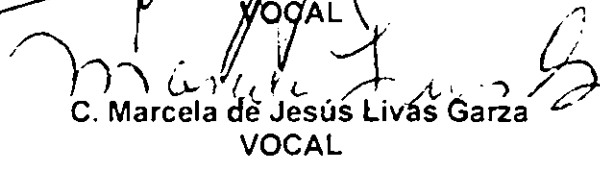
  
C. Sergio Yorshue Rivera Zavala  
**PRESIDENTE**

AUSENTE CON AVISO  
Lic. Rómulo Elizondo Flores  
**SECRETARIO**

AUSENTE CON AVISO.  
Lic. Julió Gerardo de la Garza de Silva  
**VOCAL**

~~Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz  
**VOCAL**~~

  
C.P. Roberto Treviño de la Garza  
**VOCAL**

  
C. Marcela de Jesús Livás Garza  
**VOCAL**

  
C. Lilia Leticia Peña Llanos  
**VOCAL**

AUSENTE CON AVISO.  
Ing. Ma. Teresa Morales Ramos  
**VOCAL**



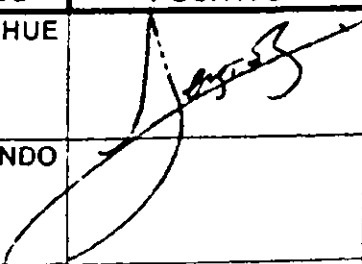
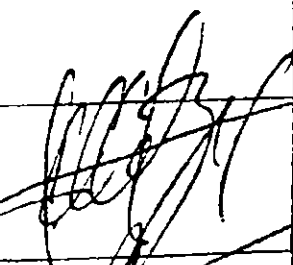
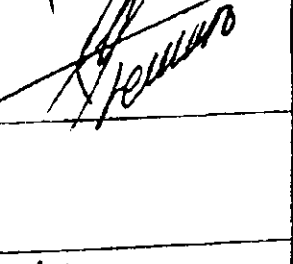
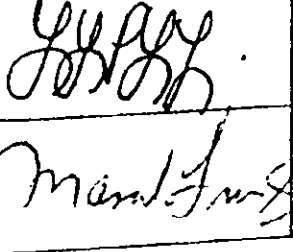
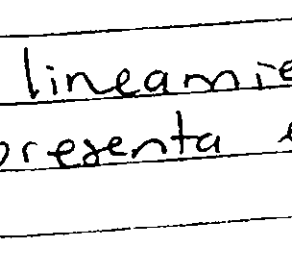

## COMISION DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

Expediente: CUS 12886/2005  
Expediente Catastral No. 01-064-009

Asunto: Modificación de lineamientos de construcción en una edificación en la cual se pretenden instalar un conjunto de cuatro locales comerciales, referente al remetimiento posterior de 3 metros a 1 50 metros y del número de cajones de estacionamiento de 10 cajones a 8 cajones

Ubicación: Río Mississippi No. 415 ote entre las calles de Río Rosas y Gómez Morin

Superficie total: 500.00 m<sup>2</sup>

INTEGRANTE DE LA CDU	POSITIVO	NEGATIVO	ABSTENCION
C. SERGIO YORSHUE RIVERA ZAVALA Presidente			
LIC. ROMULO M. ELIZONDO FLORES Secretario			
LIC. JULIO G. DE LA GARZA DE SILVA Vocal			
LIC. GABRIEL ZUBIETA Y LANDA Vocal			
C. P. ROBERTO TRÉVINO DE LA GARZA Vocal			
ING. MA. TERESA MORALES RAMOS Vocal			
C. LILIA LETICIA PEÑA LLANOS Vocal			
C. MARCELA DE J. LIVAS Vocal			

### COMENTARIOS:

Cumpla con lineamientos de Banqueta tal como lo presenta en el proyecto



R. AYUNTAMIENTO  
P R E S E N T E . -

A los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano del R. Ayuntamiento, nos fue turnada la solicitud presentada por las C. C. MARÍA ALICIA GARZA ELIZONDO DE PRO y MARÍA CRISTINA GARZA ELIZONDO, respecto a la modificación de lineamientos de construcción para el predio ubicado en la calle Río Grijalva No. 112 sur entre las calles de Calzada del Valle y Río Volga en éste municipio, y que se identifica con el número de expediente catastral 01-113-009; por lo que

#### RESULTANDO:

PRIMERO.- Las C. C. MARÍA ALICIA GARZA ELIZONDO DE PRO y MARÍA CRISTINA GARZA ELIZONDO, presentan su solicitud ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología el día 9 de noviembre del año 2005, misma que ajustada con los requisitos para su tramitación se radica con el número de expediente CUS 12949/2005.

El día 14 de noviembre del próximo pasado, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, realizó visita de inspección al predio, desprendiéndose "*Francisco Javier Martínez Oviedo*" "Obs: El predio actualmente cuenta con procedimiento jurídico por falta de permiso para oficinas, uso que se le da en la actualidad, además de haberse suspendido el área señalada como home theater en plano debido a que la misma se construyó sin permiso y se suspendió en etapa de acabados el resto de la edificación se aprecia de acuerdo en plano en cuanto a desplante, más no en los usos señalados en plano".

SEGUNDO.- Los interesados presentó 4 firmas de vecinos colindantes quienes están de acuerdo con las modificaciones, siempre y cuando se trate de una casa habitación. Se envió consulta a la junta de vecinos de la colonia y su opinión fue en sentido negativo a la solicitud. El Consejo Consultivo Ciudadano en fecha 25 de noviembre del 2005, emitió su opinión fue en sentido negativo por unanimidad, con la recomendación de que se inicie procedimiento jurídico por falsedad de información. En cuanto a la opinión Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano, resuelve que no tiene facultades para autorizar la modificación que nos ocupa, ya que es atribución del Republicano Ayuntamiento

Por lo que visto las constancias que obran en el expediente de referencia, y,

#### CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que ésta Comisión de Desarrollo Urbano, es competente para conocer, estudiar, resolver y proponer al R. Ayuntamiento los puntos de acuerdo a la presente solicitud, de conformidad con lo señalado en los artículos 1, 9 inciso B) fracción I, 12 fracciones I, XVI y XVII, 174, 175, 179, 180, 181, 182, 246 y demás relativos de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 58, 59, 60 fracción X, 61 fracción X inciso e) del Reglamento para el



Gobierno Interior del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, N.L.; y artículos 19 y 20 fracción VI del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León 1990-2010; ya que las modificaciones solicitadas presenta una variación superior al 30% de lo que indica la norma.

**SEGUNDO.-** Entrando al estudio de la solicitud, tenemos que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, N. L. 2000-2020, el predio se encuentra ubicado en una zona indicada como habitacional unifamiliar H-10 (400 metros cuadrados de terreno por vivienda). Colinda al norte con casa habitación, al sur con casa habitación, al oriente con la calle Río Grijalva y al poniente con predio comercial.

Cuenta con las siguientes características en metros cuadrados:

Superficie total:	1500 00 m <sup>2</sup>
M2 existentes:	387 00 m <sup>2</sup>
M2 por regularizar:	113.00 m <sup>2</sup>
M2 de construcción por ampliar:	11 00 m <sup>2</sup>
M2 de construcción por ampliar:	511 00 m <sup>2</sup>

Datos de las modificaciones:

Modificación solicitada	Reglamento	Proyecto	Porcentaje de Variación
Remetimiento Lateral sur	1.50 metros	0 metros en un tramo de 11 metros	100 %
Remetimiento Frontal	1 50 metros	0 metros en un tramo de 3 metros	100 %

En el predio se encuentra existente una casa habitación, debido a que se detectaron modificaciones a la construcción que no contaban con autorización, se esta solicitando la modificación de lineamientos de construcción en lo referente al remetimiento lateral sur de 1.50 a 0 metros en un tramo de 11 metros y del remetimiento frontal de 1.50 a 0 metros en un tramo de 3.00 metros. Ahora bien, analizados todos los documentos y planos arquitectónicos, así como los puntos técnicos que nos indica el personal de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología que nos asiste, tenemos que el proyecto no se ajusta a los lineamientos que establecen los artículos 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51 y 52 del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N.L. 1990 – 2010, ni se da alguna de las excepciones o aspectos especiales que permitan variar dichos lineamientos, así mismo y estimamos que no se ajusta al objeto y características de la zona y técnicamente es factible que el proyecto cumpla con las condiciones para dicho lineamiento, sin que se afecte la adecuada iluminación y ventilación tanto al predio como a sus colindantes, recordando que esos son los objetivos por los cuales las construcciones requieren de mantener y respetar un lineamiento ya sea frontal, lateral o posterior, por lo que resolvemos que no es factible el aprobar la solicitud. A mayor abundamiento, es de indicarse que al predio se le da un uso de oficinas para lo cual no tiene autorización ya que debe ser el de casa habitación unifamiliar, esto se comprobó mediante acta de inspección de fecha 14 de noviembre del próximo



pasado, llevado a cabo por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, lo que motivo el inicio del procedimiento legal correspondiente

Las opiniones del Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano y la junta de vecinos de la colonia, las consideramos como apoyo a todo lo antes expuesto, ya que con estas opiniones se puede precisar el interés que existe en los habitantes de la zona por que se cumpla con la normatividad municipal y se respete las características existentes en la zona para las edificaciones que la comprenden.

**TERCERO.-** No obstante lo anterior, hemos de considerar el hecho de que las C. C. **MARÍA ALICIA GARZA ELIZONDO DE PRO** y **MARÍA CRISTINA GARZA ELIZONDO**, al haber realizado las modificaciones solicitadas sin haber cumplido primeramente con la obtención del permiso correspondiente, lo cual está asentado en el acta de inspección referida en el resultando primero, incumple con la normativa contenida en el Reglamento Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N.L. 1990 – 2010, que establece los mecanismos a seguir para la obtención de permisos que permitan a las personas físicas o morales la realización de edificaciones u obras, mismas que son previamente analizadas de acuerdo al trámite establecido en los numerales 19 y 20 del reglamento antes mencionado, y permitiendo con ello que la autoridad determine su procedencia y factibilidad, por lo que ésta acción contraviene a lo señalado en el artículo 142 inciso e) del citado Reglamento, que dice "**Artículo 142.- Constituyen infracciones al presente Reglamento: ....e) Cada una de las acciones u omisiones realizadas por personas físicas o morales que contravengan lo ordenado en el presente Reglamento.**", además de destacar que incluso la realización de cualquier trámite, no le faculta al solicitante ni le da derecho a realizar cualquier modificación a lo ya autorizado o bien a lo que se encuentra en trámite.

Por lo antes expuesto y fundado, ponemos a Consideración de este Órgano Colegiado, el siguiente

#### ACUERDO:

**PRIMERO.-** Se *Niega* a las C. C. **MARÍA ALICIA GARZA ELIZONDO DE PRO** y **MARÍA CRISTINA GARZA ELIZONDO**, la modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación referente al remetimiento lateral sur de 1.50 metros a 0 metros en un tramo de 11 metros y del remetimiento frontal de 1.50 a 0 metros en un tramo de 3.00 metros, para el predio ubicado en la calle Río Grijalva No. 112 sur entre las calles de Calzada del Valle y Río Volga en la Colonia del Valle en éste municipio, e identificado con el número de expediente catastral 01-113-009 Solicitud radicada y tramitada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología con el número de expediente administrativo CUS 12949/2005.

**SEGUNDO.-** Lo indicado en el punto anterior se hace sin perjuicio de la aplicación de las sanciones a que las C. C. **MARÍA ALICIA GARZA ELIZONDO DE PRO** y **MARÍA CRISTINA GARZA ELIZONDO**, incurran por la ejecución de obras de construcción realizadas en el predio y que no cuentan con el permiso correspondiente



GOBIERNO MUNICIPAL  
**SAN PEDRO**  
GARZA GARCÍA, N.L.  
2003-2006

**TERCERO.-** Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología para los efectos de su legal y debido cumplimiento

**ATENTAMENTE**

San Pedro Garza García, N. L., a 25 de enero de 2006.

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

*[Signature]*  
C. Sergio Yotshue Rivera Zavala  
**PRESIDENTE**

AUSENTE CON AVISO  
Lic. Rómulo Elizondo Flores  
**SECRETARIO**

AUSENTE CON AVISO.  
Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva  
**VOCAL**

*[Signature]*  
Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz  
**VOCAL**

*[Signature]*  
C.P. Roberto Treviño de la Garza  
**VOCAL**

*[Signature]*  
C. Marcela de Jesús Livas Garza  
**VOCAL**

*[Signature]*  
C. Lilia Leticia Peña Llanos  
**VOCAL**

*[Signature]*  
Ing. Ma. Teresa Morales Ramos  
**VOCAL**

*[Signature]*  
ULTIMA HOJA DE 4.  
DICTAMEN CUS 12949.05  
ASOG.RCIH/SINDICOS Y REGIDORES



COMISION DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

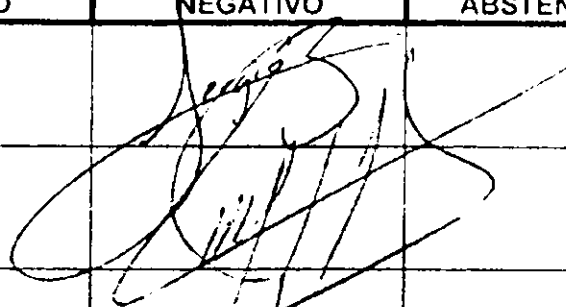
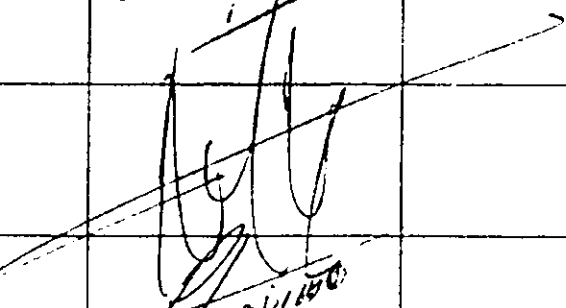
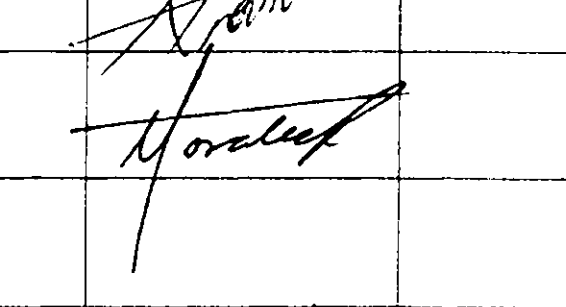
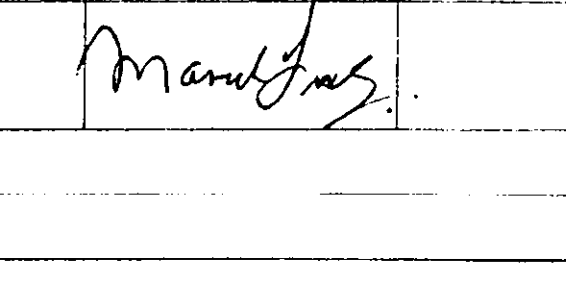
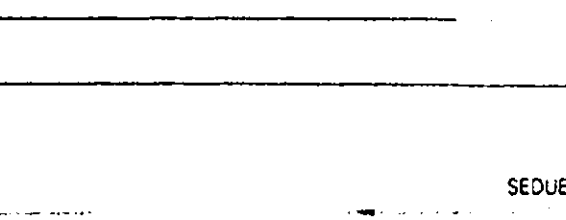
Expediente: CUS 12949/2005

Expediente Catastral No. 01-113-009

Asunto: Modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación referente al remetimiento lateral sur de 1.50 metros a 0 metros en un tramo de 11 metros y del remetimiento frontal de 1.50 metros a 0 metros en un tramo de 3 metros

Ubicación: Río Grijalva No 112 sur entre las calles de Calzada del Valle y Río Volga en la Colonia del Valle

Superficie total: 1500.00 m2

INTEGRANTE DE LA CDU	POSITIVO	NEGATIVO	ABSTENCION
C. SERGIO YORSHUE RIVERA ZAVALA Presidente			
LIC. ROMULO M. ELIZONDO FLORES Secretario			
LIC. JULIO G. DE LA GARZA DE SILVA Vocal			
LIC. GABRIEL ZUBIETA Y LANDA Vocal			
C. P. ROBERTO TREVINO DE LA GARZA Vocal			
ING. MA. TERESA MORALES RAMOS Vocal			
C. LILIA LETICIA PEÑA LLANOS Vocal			
C. MARCELA DE J. LIVAS Vocal			

COMENTARIOS:






**R. AYUNTAMIENTO  
P R E S E N T E . -**

A los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano del R. Ayuntamiento, nos fue turnada la solicitud presentada por los C. C. RODRIGO EVERARDO ALANIS SALAZAR y TOMASA ESTRADA PALACIOS DE ALANIS, respecto a la modificación de lineamientos de construcción para el predio ubicado en la calle Kilimanjaro No 124 en la colonia Villa Montaña en éste municipio, y que se identifica con el número de expediente catastral 23-046-009; por lo que

**RESULTANDO:**

**PRIMERO.-** Los C. C. RODRIGO EVERARDO ALANIS SALAZAR y TOMASA ESTRADA PALACIOS DE ALANIS, presentan su solicitud ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología el día 15 de noviembre del año 2005, misma que ajustada con los requisitos para su tramitación se radica con el número de expediente CUS 12981/2005 presentando como antecedentes.

- Permiso de construcción para una casa habitación unifamiliar (obra nueva) autorizada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología en fecha 17 de noviembre del 2003, por un total de 301 58 metros cuadrados aprobados, y,
- Negativa de modificación de lineamientos de construcción en lo referente a al remetimiento lateral oriente y poniente de 1 46 metros a 0 metros en tramos de 6 00 metros, dentro del expediente administrativo CUS 11714/2005

El 22 de noviembre del 2005, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, se realizó inspección física al predio desprendiéndose: "*Francisco Javier Martínez Oviedo: Construcción en obra gns de acuerdo a lo marcado en plano anexo*". Se inició procedimiento administrativo en la secretaria por detectarse modificaciones al predio que no estaban autorizadas

**SEGUNDO.-** Los interesados presentó 3 firmas de vecinos colindantes, uno de ellos no quiso firmar y el solicitante manifestó que: "*Mi vecino no quiere firmar en virtud de no ser mi vecinos colindante*". La Secretaría solicitó su opinión a la junta de vecinos de la colonia el día 22 de noviembre del 2005, no teniéndose respuesta. El Consejo Consultivo Ciudadano en fecha 25 de noviembre del 2005, emitió su opinión fue en sentido negativo por unanimidad. En cuanto a la opinión Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano, resuelve que no tiene facultades para autorizar la modificación que nos ocupa, ya que es atribución del Republicano Ayuntamiento. Por lo que visto las constancias que obran en el expediente de referencia, y,

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.-** Que ésta Comisión de Desarrollo Urbano, es competente para conocer, estudiar, resolver y proponer al R. Ayuntamiento los puntos de acuerdo a la presente solicitud, de conformidad con lo señalado en los artículos 1, 9 inciso B) fracción I, 12 fracciones I, XVI y XVII, 174, 175, 179, 180, 181, 182, 246 y demás relativos de la Ley de



Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 58, 59, 60 fracción X, 61 fracción X inciso e) del Reglamento para el Gobierno Interior del R Ayuntamiento de San Pedro Garza García, N.L., y artículos 19 y 20 fracción VI del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León 1990-2010, ya que las modificaciones solicitadas presenta una variación superior al 30% de lo que indica la norma.

**SEGUNDO.-** Entrando al estudio de la solicitud, tenemos que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, N L 2000-2020, el predio se encuentra ubicado en una zona clasificada como habitacional unifamiliar H-12 (600 m<sup>2</sup> de terreno por vivienda) Colinda al norte con casas habitación, al sur con casa habitación, al oriente con derecho de paso y al poniente con casa habitación

Cuenta con las siguientes características en metros cuadrados:

Superficie total:	390.00 m <sup>2</sup>
M2 de construcción existente:	301.58 m <sup>2</sup>
M2 de construcción por regularizar:	50.06 m <sup>2</sup>
M2 de construcción total:	351.64 m <sup>2</sup>

Datos de las modificaciones:

Modificación solicitada	Reglamento de la Colonia Villa Montaña	Proyecto	Porcentaje de Variación
Remetimiento lateral oriente	15 % del frente del lote entre dos = 1.46 metros de cada lado	0 metros en un tramo de 6 metros	100 %
Remetimiento lateral poniente	15 % del frente del lote entre dos = 1.46 metros de cada lado	0 metros en un tramo de 6 metros	100 %

El predio cuenta con un permiso de construcción para una casa habitación, debido a que se llevaron acabo ampliaciones a la construcción que no estaban incluidas en los planos aprobados, y con el fin de regularizar esas áreas, se esta solicitando la modificación de lineamientos de construcción en lo referente a ambos remetimientos laterales oriente y poniente de 1.46 a 0 metros en tramos de 6.00 metros. Ahora bien, analizados todos los documentos y planos arquitectónicos, así como los puntos técnicos que nos indica el personal de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología que nos asiste, tenemos que el proyecto no se ajusta a los lineamientos que establecen los artículos 46, 47, 48, 49, 50, 51 y 52 del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N.L. 1990 - 2010, ni se da alguna de las excepciones o aspectos especiales que permitan variar el lineamiento; así mismo y analizados los planos arquitectónicos, estimamos no se ajusta al objeto y características de la zona y técnicamente es factible que el proyecto cumpla con las condiciones para dicho lineamiento; por lo que resolvemos que no es factible el aprobar la solicitud.

*[Handwritten signatures and initials]*



La opinión del Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano, la tomamos como apoyo a las consideraciones que hacemos, toda vez que es emitida tomando en cuenta aspectos tanto técnicos como jurídicos, además de que sus integrantes manifiestan que debe adecuarse el proyecto a los lineamientos establecidos en el reglamento de desarrollo urbano vigente en el municipio. En cuanto a que la junta de vecinos no contestó el requerimiento que le hiciera la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en consecuencia es de aplicar que dicha junta acepta las modificaciones que nos ocupan, de conformidad a lo señalado en la fracción II del artículo 20 del Reglamento Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N.L. 1990 – 2010, mas sin embargo no la hemos de considerar para las conclusiones señaladas, ya que al no existir opinión de la junta de vecinos de la colonia, no se puede precisar el interés que existe en los habitantes de la zona con respecto a la solicitud, pero es de precisarse que por tal motivo, y para poder determinar la opinión ciudadana, consideramos la que hace el Consejo Consultivo Ciudadano y que se menciona anteriormente.

TERCERO.- No obstante lo anterior, hemos de considerar el hecho de que los C. C. RODRIGO EVERARDO ALANIS SALAZAR y TOMASA ESTRADA PALACIOS DE ALANIS, al haber realizado las modificaciones solicitadas sin haber cumplido primeramente con la obtención del permiso correspondiente, lo cual está asentado en el acta de inspección referida en el resultando primero, incumple con la normativa contenida en el Reglamento Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N.L. 1990 – 2010, que establece los mecanismos a seguir para la obtención de permisos que permitan a las personas físicas o morales la realización de edificaciones u obras, mismas que son previamente analizadas de acuerdo al trámite establecido en los numerales 19 y 20 del reglamento antes mencionado, y permitiendo con ello que la autoridad determine su procedencia y factibilidad, por lo que ésta acción contraviene a lo señalado en el artículo 142 inciso e) del citado Reglamento, que dice: *"Artículo 142.- Constituyen infracciones al presente Reglamento: ....e) Cada una de las acciones u omisiones realizadas por personas físicas o morales que contravengan lo ordenado en el presente Reglamento."*, además de destacar que incluso la realización de cualquier trámite, no le faculta al solicitante ni le da derecho a realizar cualquier modificación a lo ya autorizado o bien a lo que se encuentra en trámite

Por lo antes expuesto y fundado, ponemos a Consideración de este Órgano Colegiado, el siguiente

#### ACUERDO:

PRIMERO.- Se *Niega* a los C. C. RODRIGO EVERARDO ALANIS SALAZAR y TOMASA ESTRADA PALACIOS DE ALANIS, la modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación unifamiliar referente al remetimiento lateral oriente y poniente de 1.46 metros a 0 metros en tramos de 6.00 metros, para el predio ubicado en la calle Galeana Kilimanjaro No 124 en la colonia Villa Montaña en éste municipio, e identificado con el número de expediente catastral 23-046-009. Solicitud radicada y tramitada

ante la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecologia con el número de expediente administrativo CUS 12981/2005.

SEGUNDO.- Lo indicado en el punto anterior se hace sin perjuicio de la aplicación de las sanciones a que los C. C. RODRIGO EVERARDO ALANIS SALAZAR y TOMASA ESTRADA PALACIOS DE ALANIS, incurran por la ejecución de obras de construcción realizadas en el predio y que no cuentan con el permiso correspondiente

TERCERO.- Notifiquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecologia para los efectos de su legal y debido cumplimiento.

ATENTAMENTE

San Pedro Garza García, N. L., a 25 de enero de 2006.

H. COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO DEL R. AYUNTAMIENTO

C. Sergio Yorshoe Rivera Zavala  
PRESIDENTE

AUSENTE CON AVISO  
Lic. Rómulo Elizondo Flores  
SECRETARIO

AUSENTE CON AVISO.  
Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva  
VOCAL

~~Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz  
VOCAL~~

C.P. Roberto Treviño de la Garza  
VOCAL

C. Marcela de Jesús Livas Garza  
VOCAL

C. Lilia Leticia Peña Llanos  
VOCAL

Ing. Ma. Teresa Morales Ramos  
VOCAL



COMISION DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

Expediente: CUS 12981/2005  
 Expediente Catastral No. 23-046-009

Asunto: Modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación unifamiliar referente al remetimiento lateral oriente y poniente de 1.46 metros a 0 metros en tramos de 6 metros

Ubicación: Kilimanjaro No. 124 en la colonia Villa Montaña

Superficie total: 390.00 m2

INTEGRANTE DE LA CDU	POSITIVO	NEGATIVO	ABSTENCION
C. SERGIO YORSHUE RIVERA ZAVALA Presidente		<i>Sergio</i>	
LIC. ROMULO M. ELIZONDO FLORES Secretario	<i>Ausente con aviso</i>		
LIC. JULIO G. DE LA GARZA DE SILVA Vocal	<i>Ausente con aviso</i>		
LIC. GABRIEL ZUBIETA Y LANDA Vocal		<del><i>[Signature]</i></del>	
C. P. ROBERTO TREVINO DE LA GARZA Vocal		<del><i>[Signature]</i></del>	
ING. MA. TERESA MORALES RAMOS Vocal		<i>Morales</i>	
C. LILIA LETICIA PEÑA LLANOS Vocal		<i>[Signature]</i>	
C. MARCELA DE J. LIVAS Vocal		<i>Marcela Livas</i>	

COMENTARIOS:




R. AYUNTAMIENTO  
P R E S E N T E . -

A los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano del R. Ayuntamiento, nos fue turnada la solicitud presentada por la C. SUSANA CARPINTEYRO FACI, respecto a la modificación de lineamientos de construcción para el predio ubicado en la calle Galeana No 115 entre las calles de Lomas del Valle y Río Suchiate en la colonia Lomas del Valle en éste municipio, y que se identifica con el número de expediente catastral 13-011-010; por lo que

**RESULTANDO:**

**PRIMERO.-** La C. SUSANA CARPINTEYRO FACI, presenta su solicitud ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología el día 21 de noviembre del año 2005, misma que ajustada con los requisitos para su tramitación se radica con el número de expediente CUS 13019/2005; presentando como antecedente el permiso de construcción para una casa habitación unifamiliar autorizada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por un total de 820.95 metros cuadrados aprobados. Se inició procedimiento administrativo en la secretaría por detectarse modificaciones al predio que no estaban autorizadas

**SEGUNDO.-** El interesado presentó 4 firmas de vecinos colindantes, quienes están de acuerdo a la solicitud. La Secretaria solicitó su opinión a la junta de vecinos de la colonia el día 22 de noviembre del 2005, no teniéndose respuesta. El Consejo Consultivo Ciudadano en fecha 5 de diciembre del 2005, emitió su opinión fue en sentido negativo por unanimidad. En cuanto a la opinión Técnica de la Secretaria de Desarrollo Urbano, resuelve que no tiene facultades para autorizar la modificación que nos ocupa ya que es atribución del Republicano Ayuntamiento. Por lo que visto las constancias que obran en el expediente de referencia, y,

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.-** Que ésta Comisión de Desarrollo Urbano, es competente para conocer, estudiar, resolver y proponer al R. Ayuntamiento los puntos de acuerdo a la presente solicitud, de conformidad con lo señalado en los artículos 1, 9 inciso B) fracción I, 12 fracciones I, XVI y XVII, 174, 175, 179, 180, 181, 182, 246 y demás relativos de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 58, 59, 60 fracción X, 61 fracción X inciso e) del Reglamento para el Gobierno Interior del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, N.L., y artículos 19 y 20 fracción VI del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León 1990-2010, ya que la modificación solicitada presenta una variación superior al 30% de lo que indica la norma

**SEGUNDO.-** Entrando al estudio de la solicitud, tenemos que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, N. L. 2000-2020, el predio se encuentra ubicado una zona clasificada como habitacional unifamiliar H-11 (500 m2 de terreno por vivienda). Colinda al norte con la calle Galeana y cruzando esta con casas



habitación, al sur con casa habitación, al oriente con casa habitación y al poniente con casa habitación. Cuenta con las siguientes características en metros cuadrados.

Superficie total: 802 27 m<sup>2</sup>  
 M2 de construcción existente: 820 95 m<sup>2</sup>  
 M2 de construcción modificada: 871 41 m<sup>2</sup>  
 M2 de construcción total: 871 41 m<sup>2</sup>

Datos de la modificación:

Modificación solicitada	Reglamento	Proyecto	Porcentaje de Variación
Remetimiento lateral oriente	1 30 metros	0 metros en un tramo de 6 20 metros	100 %

El predio cuenta con un permiso de construcción para una casa habitación, debido a que se llevaron a cabo ampliaciones a la construcción que no estaban incluidas en los planos aprobados, y con el fin de regularizar esas áreas, se solicita la modificación de lineamientos en lo referente al remetimiento lateral oriente de 1 30 metros a 0 metros en un tramo de 6 20 metros y del número de cajones de estacionamiento de 8 cajones a 6 cajones. Es preciso señalar que lo que respecta a los cajones de estacionamiento, esta variación representa un 25% con respecto a la norma, correspondiéndole a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología resolver su procedencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 18 bis del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano y Ecología 1990 – 2010, por lo que únicamente se analiza y dictamina por parte de esta comisión, lo referente al remetimiento lateral oriente

Ahora bien, analizados todos los documentos y planos arquitectónicos, así como los aspectos técnicos que nos indica el personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, y quienes nos asisten en nuestras reuniones de comisión consideramos que es procedente la solicitud, ya que existe la anuencia de conformidad que hacen 4-cuatro vecinos más próximos al predio que nos ocupa, lo que nos lleva a la conclusión de que existe un interés legítimo y expreso que refleje el sentido que deba de dársele a la solicitud que nos ocupa. Con estas opiniones consideramos que no se afecta negativamente a ningún predio y/o construcción de tercero, quedando demostrado que no les causa perjuicio alguno a los ciudadanos de la zona, tanto en su calidad de vida u otro derecho que pudiera ser lesionado, además de que no se afecta la adecuada ventilación e iluminación que es el objeto que persigue la norma. En cuanto a que la junta de vecinos no contestó el requerimiento que le hiciera la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en consecuencia es de aplicar que dicha junta acepta las modificaciones que nos ocupan, de conformidad a lo señalado en la fracción II del artículo 20 del Reglamento Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N.L. 1990 – 2010. La opinión del Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano, no la consideramos en virtud de no ser clara, ya que no se precisan los aspectos técnicos, legales y humanos que nos permita concluir que la modificación deba ser improcedente.

*[Handwritten signatures and initials]*



**TERCERO.-** No obstante lo anterior, hemos de considerar el hecho de que la C. **SUSANA CARPINTEYRO FACI**, al haber realizado las modificaciones solicitadas sin haber cumplido primeramente con la obtención del permiso correspondiente, lo cual está asentado en el acta de inspección refrenda en el resultando primero, incumple con la normativa contenida en el Reglamento Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N.L. 1990 - 2010, que establece los mecanismos a seguir para la obtención de permisos que permitan a las personas físicas o morales la realización de edificaciones u obras, mismas que son previamente analizadas de acuerdo al trámite establecido en los numerales 19 y 20 del reglamento antes mencionado, y permitiendo con ello que la autoridad determine su procedencia y factibilidad, por lo que ésta acción del solicitante es contrario a lo señalado en el artículo 142 inciso e) del citado Reglamento, que dice: "**Artículo 142.- Constituyen infracciones al presente Reglamento: ....e) Cada una de las acciones u omisiones realizadas por personas físicas o morales que contravengan lo ordenado en el presente Reglamento.**", además de destacar que incluso la realización de cualquier trámite, no le faculta al solicitante ni le da derecho a realizar cualquier modificación a lo ya autorizado o bien a lo que se encuentra en trámite

Por lo antes expuesto y fundado, ponemos a Consideración de este Órgano Colegiado, el siguiente

**ACUERDO:**

**PRIMERO.-** Se *Aprueba* a la C. **SUSANA CARPINTEYRO FACI**, la modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación unifamiliar referente al remetimiento lateral oriente de 1.30 a 0 metros en un tramo de 6.20 metros; para el predio ubicado en la calle Galeana No. 115 entre las calles de Lomas del Valle y Río Suchiate en la colonia Lomas del Valle en éste municipio, e identificado con el número de expediente catastral 13-011-010. Solicitud radicada y tramitada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología con el número de expediente administrativo CUS 13019/2005.

**SEGUNDO.-** La aprobación anterior se hace sin perjuicio de la aplicación de las sanciones a las que la C. **SUSANA CARPINTEYRO FACI**, incurra por la ejecución de obras de construcción realizadas en el predio y que no cuentan con el permiso correspondiente.

**TERCERO.-** Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología para los efectos de su legal y debido cumplimiento

**ATENTAMENTE**

San Pedro Garza García, N. L., a 25 de enero de 2006.

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

C. Sergio Yorsque Rivera Zavala  
**PRESIDENTE**

AUSENTE CON AVISO  
Lic. Rómulo Elizondo Flores  
**SECRETARIO**





AUSENTE CON AVISO.

Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva  
VOCAL

~~Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz  
VOCAL~~

~~C.P. Roberto Treviño de la Garza  
VOCAL~~

C. Marcela de Jesús Livas Garza  
VOCAL

C. Lilia Leticia Peña Llanos  
VOCAL

Ing. Ma. Teresa Morales Ramos  
VOCAL



COMISION DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

Expediente. CUS 13019/2005  
 Expediente Catastral No. 13-011-010

Asunto: Modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación unifamiliar referente al remetiimiento lateral onente de 1 30 metros a 0 metros en un tramo de 6 20 metros y del número de cajones de estacionamiento de 8 cajones a 6 cajones

Ubicación: Galeana No. 115 entre las calles de Lomas del Valle y Rio Suchiate en la colonia Lomas del Valle

Superficie total: 802 27 m2

INTEGRANTE DE LA CDU	POSITIVO	NEGATIVO	ABSTENCION
C. SERGIO YORSHUE RIVERA ZAVALA Presidente	<i>[Signature]</i>		
LIC. ROMULO M. ELIZONDO FLORES Secretario	Ausente con aviso		
LIC. JULIO G. DE LA GARZA DE SILVA Vocal	Ausente con aviso		
LIC. GABRIEL ZUBIETA Y LANDA Vocal	<i>[Signature]</i>		
C. P. ROBERTO TREVINO DE LA GARZA Vocal	<i>[Signature]</i>		
ING. MA. TERESA MORALES RAMOS Vocal	<i>[Signature]</i>		
C. LILIA LETICIA PEÑA LLANOS Vocal	<i>[Signature]</i>		
C. MARCELA DE J. LIVAS Vocal	<i>[Signature]</i>		

COMENTARIOS:




R. AYUNTAMIENTO  
P R E S E N T E . -

A los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano del R Ayuntamiento, nos fue turnada la solicitud presentada por el C. HORACIO GUERRA GUTIÉRREZ, respecto a la modificación de lineamientos de construcción para el predio ubicado en la calle Matancillas No 119 poniente entre las calles de Altamirano y Candelaria en la colonia Prados de la Sierra en éste municipio, y que se identifica con el número de expediente catastral 05-056-040, por lo que

#### RESULTANDO:

PRIMERO.- El C. HORACIO GUERRA GUTIÉRREZ, presenta su solicitud ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología el día 21 de noviembre del año 2005, misma que ajustada con los requisitos para su tramitación se radica con el número de expediente CUS 13020/2005, presentando como antecedente la ficha técnica del programa de modernización catastral en la cual se indica como existentes 310 00 metros cuadrados Inspección física realizada el 25 de noviembre del 2005, por personal de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, que a la letra dice: "NOTA. - Se detectaron áreas de construcción nuevas no marcadas en plano anexo (cerraron terraza abierta) el resto de la construcción se apega a lo marcado en plano anexo. - Lavandería y cuarto de servicio así como ampliación de sala de juegos está sin empezar. El arroyo de calle por Ave Matancillas es de 7 00 metros y banqueta en ambos lados es de 2.00 metros "

SEGUNDO.- El interesado presentó 5 firmas de vecinos colindantes, quienes están de acuerdo con las modificaciones solicitadas. La Secretaría solicito su opinión a la junta de vecinos de la colonia el día 30 de noviembre del 2005, no teniéndose respuesta. El Consejo Consultivo Ciudadano en fecha 13 de enero del 2006, emitió su opinión fue en sentido positivo por unanimidad. En cuanto a la opinión Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano, resuelve que no tiene facultades para autorizar la modificación que nos ocupa, ya que es atribución del Republicano Ayuntamiento

Por lo que visto las constancias que obran en el expediente de referencia; y,

#### CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que ésta Comisión de Desarrollo Urbano, es competente para conocer, estudiar, resolver y proponer al R. Ayuntamiento los puntos de acuerdo a la presente solicitud, de conformidad con lo señalado en los artículos 1, 9 inciso B) fracción I, 12 fracciones I, XVI y XVII, 174, 175, 179, 180, 181, 182, 246 y demás relativos de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 58, 59, 60 fracción X, 61 fracción X inciso e) del Reglamento para el Gobierno Interior del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, N.L.; y artículos 19 y 20 fracción VI del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza



García, Nuevo León 1990-2010, ya que las modificaciones solicitadas presentan una variación superior al 30% de lo que indican las normas vigentes.

**SEGUNDO.-** Entrando al estudio de la solicitud, tenemos que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, N. L. 2000-2020, el predio se encuentra ubicado en una zona clasificada como habitacional unifamiliar H-11 (500 metros cuadrados de terreno por vivienda) Colinda al norte con casas habitación, al sur con la calle Matancillas y cruzando esta con casas habitación, al oriente con casa habitación y al poniente con casa habitación.

Cuenta con las siguientes características en metros cuadrados.

Superficie del predio: 504.82 m<sup>2</sup>  
 M2 de construcción autorizada: 310.00 m<sup>2</sup>  
 M2 de construcción por ampliar: 34.70 m<sup>2</sup>  
 M2 de construcción total: 344.70 m<sup>2</sup>

Datos de la modificación:

Modificación solicitada	Reglamento	Proyecto	Porcentaje de Variación
Remetimiento lateral sur	0.95 metros	0 metros en un tramo de 3.00 metros	100 %
Número de cajones de estacionamiento	3 cajones	2 cajones	34 %

En el predio se encuentra existente una casa habitación unifamiliar, con el fin de ampliar un cuarto de servicio y una sala de juegos, se está solicitando la modificación de lineamientos de construcción, pero respecto al número de cajones de estacionamiento, en el predio hay ya existentes 310.00 metros cuadrados de construcción, sin embargo al no encontrarse el plano autorizado, sino únicamente la ficha técnica del programa de modernización catastral y como el área que va a ampliar es de 34.70 metros cuadrados, se está solicitando también la modificación en lo referente al número de cajones de estacionamiento de 3 a 2 cajones

Ahora bien, analizados todos los documentos y planos arquitectónicos, así como los conceptos técnicos que nos indica el personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, y quienes nos asisten en nuestras reuniones de comisión consideramos que es procedente la solicitud en virtud de no existir puntos legales, técnicos ni humanos que nos hagan concluir lo contrario, ya que existe la anuencia de conformidad que hacen 5 vecinos más próximos al predio que nos ocupa, lo que nos lleva a la conclusión de que existe un interés legítimo y expreso que refleje el sentido que deba de dársele a la solicitud que nos ocupa. Con estas opiniones consideramos que no se afecta negativamente a ningún predio y/o construcción de tercero, quedando demostrado que no se les causa perjuicio alguno a los ciudadanos de la zona, tanto en su calidad de vida u otro derecho que pudiera ser lesionado, además de que no se afecta la adecuada ventilación e iluminación que es el objeto que



persigue la norma. En cuanto a que la junta de vecinos no contesto el requerimiento que le hiciera la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, en consecuencia es de aplicar que dicha junta acepta las modificaciones que nos ocupan, de conformidad a lo señalado en la fracción II del artículo 20 del Reglamento Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N.L. 1990 – 2010. La opinión aceptando la modificación, hecha por los integrantes del Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano, sirve de apoyo a lo antes expuesto, en virtud de las consideraciones por ellos manifestado en el mismo sentido a las antes expuestas.

**TERCERO.-** No obstante lo anterior, hemos de considerar el hecho de que el C. HORACIO GUERRA GUTIÉRREZ, al haber realizado las modificaciones solicitadas sin haber cumplido primeramente con la obtención del permiso correspondiente, lo cual está asentado en el acta de inspección referida en el resultando primero, incumple con la normativa contenida en el Reglamento Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N.L. 1990 – 2010, que establece los mecanismos a seguir para la obtención de permisos que permitan a las personas físicas o morales la realización de edificaciones u obras, mismas que son previamente analizadas de acuerdo al trámite establecido en los numerales 19 y 20 del reglamento antes mencionado, y permitiendo con ello que la autoridad determine su procedencia y factibilidad, por lo que ésta acción del solicitante es contrario a lo señalado en el artículo 142 inciso e) del citado Reglamento, que dice: "**Artículo 142.- Constituyen infracciones al presente Reglamento: ....e) Cada una de las acciones u omisiones realizadas por personas físicas o morales que contravengan lo ordenado en el presente Reglamento.**", además de destacar que incluso la realización de cualquier trámite, no le faculta al solicitante ni le da derecho a realizar cualquier modificación a lo ya autorizado o bien a lo que se encuentra en trámite.

Por lo antes expuesto y fundado, ponemos a Consideración de este Órgano Colegiado, el siguiente

#### ACUERDO:

**PRIMERO.-** Se *Aprueba* al C. HORACIO GUERRA GUTIÉRREZ, la modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación unifamiliar referente al remetiimiento lateral sur de 0.95 a 0 metros en un tramo de 3.00 metros y del número de cajones de estacionamiento de 3 a 2 cajones. El predio se encuentra ubicado en la calle Matancillas No. 119 poniente entre las calles de Altamirano y Candelaria en la colonia Prados de la Sierra en éste municipio, y se identifica con el número de expediente catastral 05-056-040. Solicitud radicada y tramitada ante la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología con el numero de expediente administrativo CUS 13020/2005.

**SEGUNDO.-** La aprobación anterior se hace sin perjuicio de la aplicación de las sanciones a las que el C. HORACIO GUERRA GUTIÉRREZ incurra por la ejecución de obras de construcción realizadas en el predio y que no cuentan con el permiso correspondiente.



TERCERO.- Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología para los efectos de su legal y debido cumplimiento.

**ATENTAMENTE**

San Pedro Garza García, N. L., a 25 de enero de 2006.

**H. COMISION DE DESARROLLO URBANO DEL R. AYUNTAMIENTO**

C. Sergio Yorshue Rivera Zavala  
**PRESIDENTE**

Lic. Rómulo Elizondo Flores  
**SECRETARIO**

AUSENTE CON AVISO.

Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva  
**VOCAL**

AUSENTE CON AVISO.

Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz  
**VOCAL**

C.P. Roberto Treviño de la Garza  
**VOCAL**

C. Marcela de Jesús Livas Garza  
**VOCAL**

AUSENTE CON AVISO.

C. Lilia Leticia Peña Llanos  
**VOCAL**

Ing. Ma. Teresa Morales Ramos  
**VOCAL**

AUSENTE CON AVISO.

Profra. y Lic. Martha Ma. González Leal  
**VOCAL**



COMISION DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

Expediente: CUS 13020/2005  
 Expediente Catastral No. 05-056-040

Asunto: Cambio de lineamiento de construcción en una casa habitación unifamiliar referente al remetimiento lateral sur de 0.95 metros a 0 metros en un tramo 3 metros y del numero de cajones de estacionamiento de 3 cajones a 2 cajones

Ubicación: Calle Matancillas No. 119 pte entre las calles de Altamirano y Candelana en la colonia Prados de la Sierra

Superficie del predio: 504.82 m2

INTEGRANTE DE LA CDU	POSITIVO	NEGATIVO	ABSTENCION
C. SERGIO YORSHUE RIVERA ZAVALA Presidente			
LIC. ROMULO M. ELIZONDO FLORES Secretario			
LIC. JULIO G. DE LA GARZA DE SILVA Vocal			
LIC. GABRIEL ZUBIETA Y LANDA Vocal			
C. P. ROBERTO TREVINO DE LA GARZA Vocal			
ING. MA. TERESA MORALES RAMOS Vocal			
C. LILIA LETICIA PEÑA LLANOS Vocal			
C. MARCELA DE J. LIVAS Vocal			
LIC. MARTHA MA. GONZALEZ LEAL			

COMENTARIOS:


**R. AYUNTAMIENTO  
P R E S E N T E . -**

A los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano del R Ayuntamiento, nos fue turnada la solicitud presentada por la C. LYDIA CANTÚ SEGOVIA, consistente en la modificación de lineamiento de construcción en una casa habitación ubicada en la calle Privada Sierra Chica No 301 esquina con Sauces en la colonia Bosques de la Sierra en este municipio, mismo que se identifica con el número de expediente catastral 13-275-024, por lo que

**RESULTANDO:**

**PRIMERO.-** La C. LYDIA CANTÚ SEGOVIA, presenta su solicitud el día 18 de noviembre de 2005, misma que ajustada con los requisitos para su tramitación se radica ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología con el número de expediente CUS 13013/2005, presentando como antecedente el permiso de construcción para una casa habitación unifamiliar (obra nueva), autorizada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 9 de septiembre del 2005, por un total de 728.54 metros cuadrados aprobados, de los cuales 40.19 m<sup>2</sup> eran por ampliar.

En fecha 24 de noviembre del 2005, se realizó por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología una visita de inspección al predio que nos ocupa, desprendiéndose: *"Observaciones: Losa jardín no ha iniciado trabajos, área nueva no ha iniciado trabajos, actualmente la obra se encuentra en etapa de obra gris, el espacio para cochera de 4 autos existe una rampa del proyecto al nivel de banqueta existe un nivel muy pronunciado."*

**SEGUNDO.-** El interesado presentó 5 firmas de vecinos colindantes, quienes están de acuerdo con las modificaciones solicitadas. La colonia Bosques del Valle no cuenta con junta de vecinos. La Secretaría solicitó su opinión a la junta de vecinos de la colonia colonial de la Sierra, colindante a la colonia Bosques del Valle, su opinión fue: *"La Junta de Vecinos no está de acuerdo en apoyar los cambios de lineamientos solicitados, sin embargo, dejamos al interesado la opción que acuda a los vecinos inmediatos eventualmente afectados, a promover lo que sea de su interés."*

El Consejo Consultivo Ciudadano en fecha 13 de enero del 2006, emitió su opinión en sentido positivo por mayoría con la recomendación de que presente un proyecto de imagen y que cumpla con los cajones de acuerdo al anteproyecto presentado. En cuanto a la opinión Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano resuelve que no tiene facultades para autorizar la modificación de lineamientos de construcción que nos ocupa.

Por lo que visto las constancias que obran en el expediente de referencia; y,

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.-** Que esta Comisión de Desarrollo Urbano, es competente para conocer, estudiar, resolver y proponer al R Ayuntamiento los puntos de acuerdo a la presente solicitud, de conformidad con lo señalado en los artículos 1, 9 inciso B)



fracción I, 12 fracciones I, XVI y XVII y demás relativos de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 58, 59, 60 fracción X, 61 fracción X inciso e) del Reglamento para el Gobierno Interior del Ayuntamiento de San Pedro Garza García, N.L.; y artículos 19 y 20 fracción VI del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León 1990-2010; ya que las modificaciones solicitadas presentan variaciones superiores al 30% de lo que indica la norma.

**SEGUNDO.-** De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, N. L. 2000-2020, el predio se encuentra ubicado en una zona clasificada como habitacional unifamiliar H-11 (500 m<sup>2</sup> de terreno por vivienda) Colinda al norte con la calle Sauces y cruzando esta con casas habitación, al sur con la calle Sierra Chica y cruzando esta con área municipal, al oriente con la calle Sierra Chica y cruzando esta con casas habitación y al poniente con predio baldío

Cuenta con las siguientes características.

Superficie del predio: 654.78 m<sup>2</sup>  
 M2 de construcción autorizada: 728.54 m<sup>2</sup>  
 M2 de construcción nuevo proyecto: 849.59 m<sup>2</sup>

El predio cuenta con un permiso de construcción para una casa habitación, con el fin de construir una losa jardín, debido a las condiciones topográficas del predio, se está solicitando la modificación de lineamientos de construcción en lo referente al remetimiento lateral poniente de 1.03 a 0 metros en un tramo de 2.50 metros y del remetimiento lateral oriente de 1.50 a 0 metros en un tramo de 12.50 metros y del coeficiente de ocupación del suelo (COS) del 65 % al 80 %. Es necesario señalar que lo que respecta al coeficiente de ocupación del suelo (COS) del 65 % al 80 %, esta variación representa un 23% con respecto a la norma, por lo que le corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología resolver su procedencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 18 bis del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano y Ecología 1990 – 2010, por lo que únicamente se analiza y dictamina por parte de esta comisión, lo referente al remetimiento posterior.

Modificación solicitada	Reglamento	Proyecto	Porcentaje de Variación
Remetimiento lateral poniente	1.03 metros	0 metros en un tramo de 2.50 metros	100 %
Remetimiento lateral oriente	1.50 metros	0 metros en un tramo de 12.50 metros	100 %

Ahora bien, analizadas las modificaciones que se pone a nuestra consideración, con base en la documentación que integra el expediente administrativo, incluyendo el proyecto arquitectónico y las opiniones técnicas que al respecto nos señala el personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, concluimos que es procedente el autorizar la modificación a los remetimientos laterales poniente y oriente, ya que atendiendo a lo manifestado por la Junta de vecinos de la colonia, y que se inserta en el punto segundo del resultando del presente dictamen, la anuencia que hacen 5-cinco de los propietarios de predios colindantes al que nos ocupa, refleja el interés público por parte de los ciudadanos de la zona donde se ubica el predio, siendo estas opiniones elementos validos y suficientes para la procedencia de la solicitud, ya que esto representa que las personas que en algún



momento pueden salir afectadas en sus derechos o en la ejecución de estas modificaciones, están debidamente enterados y concientes de las mismas, siendo importante precisar que con estas modificaciones no se vería afectada la adecuada ventilación e iluminación que es el objeto que persiguen las normas para los remetiimientos. En apoyo a lo antes indicado, es de tomarse en cuenta la opinión que en este mismo sentido hace el Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano

Por lo antes expuesto y fundado; esta Comisión de Desarrollo Urbano pone a Consideración de este Órgano Colegiado, el siguiente

**ACUERDO:**

**PRIMERO.-** Se **APRUEBA** a la C. LYDIA CANTÚ SEGOVIA, la modificación en una casa habitación referente al remetiimiento lateral poniente de 1 03 a 0 metros en un tramo de 2.50 metros y del remetiimiento lateral oriente de 1 50 metros a 0 metros en un tramo de 12.50 metros, el predio se encuentra ubicado en la calle Privada Sierra Chica No. 301 esquina con Sauces en la colonia Bosques de la Sierra en este municipio Identificado con el número de expediente catastral 13-275-024. Solicitud radicada con Número de Expediente Administrativo CUS 13013/2005

**SEGUNDO.-** Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología para los efectos de su legal y debido cumplimiento.

**ATENTAMENTE**

San Pedro Garza García, N. L., a 25 de enero de 2006.

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

C. Sergio Yorshue Rivera Zavala  
**PRESIDENTE**

AUSENTE CON AVISO.  
Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva  
**VOCAL**

C.P. Roberto Treviño de la Garza  
**VOCAL**

AUSENTE CON AVISO.  
C. Lilia Leticia Peña Llanos  
**VOCAL**

AUSENTE CON AVISO.  
Lic. Rómulo Elizondo Flores  
**SECRETARIO**

~~Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz  
**VOCAL**~~

C. Marcela de Jesús Livas Garza  
**VOCAL**

Ing. Ma. Teresa Morales Ramos  
**VOCAL**

Profra. y Lic. Martha Ma. González Leal  
**VOCAL**



COMISION DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

Expediente: CUS 13013/2005  
 Expediente Catastral No. 13-275-024

Asunto: Cambio de lineamiento de construcción en una casa habitación referente al remetimiento lateral poniente de 1.03 metros a 0 metros en un tramo de 2.50 metros y del remetimiento lateral oriente de 1.50 metros a 0 metros en un tramo de 12.50 metros y del coeficiente de ocupación del suelo (COS) del 65 % al 80 %

Ubicación: Calle Privada Sierra Chica No. 301 esquina con Sauces en la colonia Bosques de la Sierra

Superficie del predio: 654.78 m<sup>2</sup>

INTEGRANTE DE LA CDU	POSITIVO	NEGATIVO	ABSTENCION
C. SERGIO YORSHUE RIVERA ZAVALA Presidente	<i>[Handwritten signature]</i>		
LIC. ROMULO M. ELIZONDO FLORES Secretario	<i>[Handwritten signature]</i>		
LIC. JULIO G. DE LA GARZA DE SILVA Vocal			
LIC. GABRIEL ZUBIETA Y LANDA Vocal			
C. P. ROBERTO TREVINO DE LA GARZA Vocal	<i>[Handwritten signature]</i>		
ING. MA. TERESA MORALES RAMOS Vocal			<i>[Handwritten signature]</i>
C. LILIA LETICIA PEÑA LLANOS Vocal			
C. MARCELA DE J. LIVAS Vocal	<i>[Handwritten signature]</i>		
LIC. MARTHA MA. GONZALEZ LEAL			

COMENTARIOS:

*[Handwritten note:]* Nota: Voy a ver físicamente el predio para tomar mi decisión



R. AYUNTAMIENTO  
P R E S E N T E . -

En fecha 16 de enero de 2005, nos fue turnada a los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano del R. Ayuntamiento, la solicitud presentada por el C. OTHON GERARDO WELSH LOZANO, consistente en la modificación de lineamiento de construcción para en un terreno baldío ubicado en la calle Campos Eliseos s/n en la colonia Valle de San Ángel en este municipio, y que se identifica con el número de expediente catastral 16-024-017, por lo que

**RESULTANDO:**

**PRIMERO.-** El C. OTHON GERARDO WELSH LOZANO, presentan su solicitud ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, misma que ajustada con los requisitos para su tramitación se radica con el número de expediente CUS 13017/2005, presentando como antecedente el estado de cuenta del predial, en el que se establece que no existe construcción en el predio.

En fecha 24 de Noviembre del 2005, se realizó por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología una visita de inspección al predio que nos ocupa, desprendiéndose que *"El muro onente aledaño a lote 18 no existe y el muro poniente presenta una terminación de sur a norte de 8 escalones de acuerdo a plano en cuanto a sus dimensiones"*.

**SEGUNDO.-** El interesado presentó 4 firmas de vecinos colindantes, quienes están de acuerdo con la modificación. La Secretaría solicitó su opinión a la junta de vecinos de la colonia el día 30 de noviembre del 2005, no teniéndose respuesta alguna. El Consejo Consultivo Ciudadano en fecha 13 de enero del 2006, emitió su opinión en sentido positivo por unanimidad, para que se apruebe la solicitud. La opinión técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano es que no tiene facultades para autorizar la modificación de lineamientos en comento.

Por lo que visto las constancias que obran en el expediente de referencia; y,

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.-** Que esta Comisión de Desarrollo Urbano, es competente para conocer, estudiar, resolver y proponer al R. Ayuntamiento los puntos de acuerdo a la presente solicitud, de conformidad con lo señalado en los artículos 1, 9 inciso B) fracción I, 12 fracciones I, XVI y XVII, 174, 175, 179, 180, 181, 182, 246 y demás relativos de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 58, 59, 60 fracción X, 61 fracción X inciso e) del Reglamento para el Gobierno Interior del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, N.L.; y artículos 19 y 20 fracción VI del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León 1990-2010; ya que la modificación solicitada presenta una variación superior al 30% de lo que indica la norma.



**SEGUNDO.-** De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, N L. 2000-2020, el predio se encuentra ubicado una zona clasificada como habitacional unifamiliar H-12 (600 metros cuadrados de terreno por vivienda) Colinda al norte con la calle Campos Eliseos y cruzando esta con casa habitación, al sur con casa habitación, al oriente con lote baldío y al poniente con lote baldío Superficie del predio: 1007 24 m<sup>2</sup>

El predio se encuentra actualmente baldío, por lo que con el fin de construir una barda limitrofe y considerando que en la zona de montaña la máxima altura que puede tener una barda es de 2 00 metros, se esta solicitando la modificación del lineamiento a 3.50 metros en el punto más crítico lo que representa una variación del 75 % con respecto a la norma, esto generado, de acuerdo al análisis que realizamos a los planos del terreno y del proyecto de construcción de la barda, y a la opinión técnica que nos indica el personal de la Secretaría que nos asiste, a las condiciones topográficas del terreno, condiciones meramente naturales y no imputables al solicitante.

Así mismo la variación es mínima y no estimamos que afecte a los predios colindantes ni al objeto perseguido por la norma que es la adecuada ventilación e iluminación a las construcciones, y se justifica el hecho emitido por el solicitante de que el mismo es por seguridad y estética (no sea tiradero de basura y escombros) al predio, por lo que concluimos que técnicamente es procedente la modificación y no se afecta el objeto de la norma ni derechos a terceros, lo que se justifica mediante la aceptación que hacen 4 vecinos colindantes al predio y quienes manifiestan su conformidad con la variación. En apoyo de lo anterior, estimamos la opinión realizada por el Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano, quienes señalan su conformidad por no generarse perjuicios a tercero y ser necesario por seguridad, y también a que existe la anuencia de 4 vecinos directamente colindantes. A su vez es de indicarse que en cuanto a que la junta de vecinos no contestó el requerimiento que le hiciera la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, es de aplicarse su conformidad a la solicitud de acuerdo a lo señalado por la fracción II del artículo 20 del Reglamento Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N.L. 1990 – 2010. Por lo que concluimos, que es procedente la solicitud que nos ocupa

Por lo antes expuesto y fundado; esta Comisión de Desarrollo Urbano pone a Consideración de este Órgano Colegiado, el siguiente

**ACUERDO:**

**PRIMERO.-** Se *Aprueba* al C. OTHON GERARDO WELSH LOZANO; la modificación de lineamientos de construcción en un terreno baldío referente a la barda limitrofe de 2 00 metros a 3.50 metros en el punto más crítico, el inmueble se encuentra ubicado en la calle Campos Eliseos s/n en la colonia Valle de San Ángel en éste municipio; y se identifica con número de expediente catastral 16-024-017 Solicitud radicada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología con el número de expediente CUS 13017/2005.



**SEGUNDO.-** Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología para los efectos de su legal y debido cumplimiento

**ATENTAMENTE**

San Pedro Garza García, N. L., a 25 de enero de 2006.  
**H. COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO DEL R. AYUNTAMIENTO**

**ABSTENCIÓN**  
C. Sergio Yorshue Rivera Zavala  
**PRESIDENTE**

**AUSENTE CON AVISO**  
Lic. Rómulo Elizondo Flores  
**SECRETARIO**

**AUSENTE CON AVISO.**  
Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva  
**VOCAL**

**AUSENTE CON AVISO.**  
Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz  
**VOCAL**

C.P. Roberto Treviño de la Garza  
**VOCAL**

C. Marcela de Jesús Livas Garza  
**VOCAL**

C. Lilia Leticia Peña Llanos  
**VOCAL**

Ing. Ma. Teresa Morales Ramos  
**VOCAL**

**AUSENTE CON AVISO.**  
Profra. y Lic. Martha Ma. González Leal  
**VOCAL**



COMISION DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

Expediente: CUS 13017/2005  
 Expediente Catastral No. 16-024-017

Asunto: Cambio de lineamiento de construccion en un terreno baldio referente a la barda limitrofe de 2 metros a 3 50 metros en el punto más critico

Ubicación. Campos Eliseos s/n en la colonia Valle de San Angel

Superficie del predio: 1007 24 m2

INTEGRANTE DE LA CDU	POSITIVO	NEGATIVO	ABSTENCION
C SERGIO YORSHUE RIVERA ZAVALA Presidente			<i>[Signature]</i>
LIC. ROMULO M. ELIZONDO FLORES Secretario	<i>[Signature]</i>		
LIC. JULIO G. DE LA GARZA DE SILVA Vocal			
LIC GABRIEL ZUBIETA Y LANDA Vocal			
C. P. ROBERTO TREVIÑO DE LA GARZA Vocal	<i>[Signature]</i>		
ING. MA. TERESA MORALES RAMOS Vocal	<i>[Signature]</i>		
C. LILIA LETICIA PEÑA LLANOS Vocal			
C. MARCELA DE J. LIVAS Vocal	<i>[Signature]</i>		
LIC. MARTHA MA. GONZALEZ LEAL			

COMENTARIOS:




**R. AYUNTAMIENTO  
P R E S E N T E . -**

A los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano del R. Ayuntamiento, nos fue turnada la solicitud presentada por los C. C. **ELIAS GONZALEZ GONZÁLEZ** y **MARTHA ELENA QUIROGA CANTÚ**, consistente en la modificación de lineamiento de construcción en una casa habitación ubicada en la calle Río Elba No 486 esquina con Río Tamesi en la colonia Del Valle en este municipio, mismo que se identifica con el número de expediente catastral 01-164-002, por lo que

**RESULTANDO:**

**PRIMERO.-** Los C. C. **ELIAS GONZÁLEZ GONZÁLEZ** y **MARTHA ELENA QUIROGA CANTÚ** presentan su solicitud el día 9 de diciembre de 2005, misma que ajustada con los requisitos para su tramitación se radica ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología con el número de expediente CUS 13112/2005 presentando como antecedentes:

- Permiso de construcción de para dos departamentos, expedido por el Comité de Planificación de fecha 18 de julio de 1971 y aprobado por la Oficina de Obras Públicas Municipales, Administración 1972-1973
- Autorización de fusión y subdivisión de fecha 17 de diciembre del 2004, como subdivisión de hecho, dentro del expediente administrativo SFR 10321/2004, y autorizado en sesión de cabildo de fecha 13 de octubre del 2004

En fecha 11 de enero del 2006, se realizó por parte de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología una visita de inspección al predio que nos ocupa, desprendiéndose que actualmente la construcción se encuentra suspendida.

**SEGUNDO.-** El interesado presentó 5 firmas de vecinos colindantes, quienes están de acuerdo con las modificaciones solicitadas. La Secretaria solicitó su opinión a la junta de vecinos de la colonia el día 5 de enero del 2005, su opinión fue en sentido de que se niegue la solicitud. El Consejo Consultivo Ciudadano en fecha 13 de enero del 2006, emitió su opinión en sentido negativo por unanimidad. En cuanto a la opinión Técnica de la Secretaria de Desarrollo Urbano resuelve que no tiene facultades para autorizar la modificación de lineamientos de construcción que nos ocupa.

Por lo que visto las constancias que obran en el expediente de referencia; y,

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.-** Que esta Comisión de Desarrollo Urbano, es competente para conocer, estudiar, resolver y proponer al R. Ayuntamiento los puntos de acuerdo a la presente solicitud, de conformidad con lo señalado en los artículos 1, 9 inciso B) fracción I, 12 fracciones I, XVI y XVII y demás relativos de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 58, 59, 60 fracción X, 61 fracción X inciso e) del Reglamento para el Gobierno Interior del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, N.L., y artículos 19 y 20 fracción VI del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de



San Pedro Garza García, Nuevo León 1990-2010; ya que las modificaciones solicitadas presentan variaciones superiores al 30% de lo que indica la norma

**SEGUNDO.-** De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, N. L. 2000-2020, el predio se encuentra ubicado en una zona clasificada como habitacional unifamiliar H-11 (500 m<sup>2</sup> de terreno por vivienda). Colinda al norte con la calle Río Elba, y cruzando esta con casa habitación, al sur con casa habitación, al oriente con casa habitación y al poniente con la calle Río Tamesi y cruzando esta con casa habitación.

Cuenta con las siguientes características.

Superficie del terreno:	276.75 m <sup>2</sup>
M2 de construcción existente:	168.38 m <sup>2</sup>
M2 de construcción por regularizar:	81.43 m <sup>2</sup>
M2 de construcción total:	249.81 m <sup>2</sup>

El predio es resultado de una subdivisión que se otorgó por tratarse de una situación de hecho, con la finalidad de obtener el permiso de construcción para un área social, se está solicitando la modificación de lineamientos de construcción en lo referente al coeficiente de ocupación del suelo (COS) del 70% al 90%, del coeficiente de absorción del suelo (CAS) del 10% al 3%, del número de cajones de estacionamiento de 2 cajones a 1 cajón, del remetimiento lateral del 0.75 a 0 metros y del remetimiento posterior de 3.00 a 0 metros.

Modificación solicitada	Reglamento	Proyecto	Porcentaje de Variación
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)	70 % (193.72 m <sup>2</sup> )	90 % (249.81 m <sup>2</sup> )	72 %
Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS)	10 % (27.67 m <sup>2</sup> )	3 % (8.30 m <sup>2</sup> )	70 %
Número de cajones de estacionamiento	2 cajones	1 cajón	50 %
Remetimiento Lateral	0.75 metros	0 metros	100 %
Remetimiento Posterior	3 metros	0 metros	100 %

Ahora bien, analizadas las modificaciones que se pone a nuestra consideración, con base en la documentación que integra el expediente administrativo, incluyendo el proyecto arquitectónico y las opiniones técnicas que al respecto nos señala el personal adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, pasamos primeramente al análisis de los remetimientos lateral y posterior, por lo que tenemos que si bien no se dan estrictamente los supuestos señalados en los artículos 46, 47, 48, 49, y 50 del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N.L. 1990 - 2010, estimamos que la anuencia hecha por cuatro propietarios de lotes colindantes al inmueble que nos ocupa, refleja el interés público por parte de los ciudadanos de la zona donde se ubica el predio, siendo estas opiniones elementos válidos y suficientes para la procedencia de la solicitud, ya que esto representa que las personas que en algún momento pueden salir afectadas en

sus derechos o en la ejecución de estas modificaciones, están debidamente enterados y concientes de las mismas, siendo importante precisar que con estas modificaciones no se vería afectada la adecuada ventilación e iluminación que es el objeto que persiguen las normas para los remetimientos.

En cuanto al Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS), que presenta una variación del 70% respecto al mínimo del diez por ciento 10% (27.67 m<sup>2</sup>) que marca la norma, lo que representa una variación de 8.30 m<sup>2</sup>, por lo que una vez estudiado y analizado las características de la construcción, consideramos que el mismo resulta factible, ya que tomando en cuenta la opinión que nos hace la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología el reducir esta área de absorción no vendría a generar problemas al predio, ya que la absorción forzosamente deberá ser subsanada con otro tipo de técnica que permita que no se generen estancamientos de agua por la falta de una adecuada absorción del suelo, y no propiamente por el tamaño del área que se destine a dicho coeficiente, en este mismo orden de ideas, estimamos la variación con respecto al Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), la que representa una variación del 72% con respecto a la norma que es del 70 % (193.72 m<sup>2</sup>) y el proyecto presenta 90% (249.81 m<sup>2</sup>) que no lo consideramos excesivo dadas las características del predio. Por último y en cuanto al número de cajones de 2 a 1, concluimos que es mínima la variación y no representa algo que impacte negativamente la zona.

TERCERO.- No obstante lo anterior, hemos de considerar el hecho de que los C. C. ELIAS GONZÁLEZ GONZÁLEZ y MARTHA ELENA QUIROGA CANTÚ, al haber realizado las modificaciones solicitadas sin haber cumplido primeramente con la obtención del permiso correspondiente, lo cual está asentado en el acta de inspección referida en el resultando primero, incumple con la normativa contenida en el Reglamento Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N.L. 1990 - 2010, que establece los mecanismos a seguir para la obtención de permisos que permitan a las personas físicas o morales la realización de edificaciones u obras, mismas que son previamente analizadas de acuerdo al trámite establecido en los numerales 19 y 20 del reglamento antes mencionado, y permitiendo con ello que la autoridad determine su procedencia y factibilidad, por lo que ésta acción del solicitante es contrario a lo señalado en el artículo 142 inciso e) del citado Reglamento, que dice: **"Artículo 142.- Constituyen infracciones al presente Reglamento: ....e) Cada una de las acciones u omisiones realizadas por personas físicas o morales que contravengan lo ordenado en el presente Reglamento."**, además de destacar que incluso la realización de cualquier trámite, no le faculta al solicitante ni le da derecho a realizar cualquier modificación a lo ya autorizado o bien a lo que se encuentra en trámite.

Por lo antes expuesto y fundado, esta Comisión de Desarrollo Urbano pone a Consideración de este Órgano Colegiado, el siguiente

ACUERDO:

PRIMERO.- Se **APRUEBA** a los C. C. ELIAS GONZÁLEZ GONZÁLEZ y MARTHA ELENA QUIROGA CANTÚ, la modificación en una casa habitación unifamiliar en lo referente al coeficiente de ocupación del suelo (COS) del 70% al 90%, del coeficiente de absorción del suelo (CAS) del 10% al 3%, del número de cajones de estacionamiento de 2 a 1 cajón, del remetimiento lateral del 0.75 a 0 metros y del



remetimiento posterior de 3.00 a 0 metros, el predio se encuentra ubicado en la calle Río Elba No. 486 esquina con Río Tamesí en la colonia Del Valle en este municipio Identificado con el número de expediente catastral 01-164-002. Solicitud radicada con Número de Expediente Administrativo CUS 13112/2005

**SEGUNDO.-** La aprobación anterior se hace sin perjuicio de la aplicación de las sanciones a las que los C. C. ELIAS GONZÁLEZ GONZÁLEZ y MARTHA ELENA QUIROGA CANTÚ, se hagan acreedores por la ejecución de obras de construcción realizadas en el predio y que no cuentan con el permiso correspondiente.

**TERCERO.-** Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología para los efectos de su legal y debido cumplimiento

**ATENTAMENTE**

San Pedro Garza García, N. L., a 25 de enero de 2006.

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

C. Sergio Yorshue Rivera Zavala  
**PRESIDENTE**

Lic. Rómulo Elizondo Flores  
**SECRETARIO**

AUSENTE CON AVISO.

Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva  
**VOCAL**

AUSENTE CON AVISO.

Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz  
**VOCAL**

C.P. Roberto Treviño de la Garza  
**VOCAL**

C. Marcela de Jesús Livas Garza  
**VOCAL**

C. Lilia Leticia Peña Llanos  
**VOCAL**

Ing. Ma. Teresa Morales Ramos  
**VOCAL**

AUSENTE CON AVISO.

Profra. y Lic. Martha Ma. González Leal  
**VOCAL**



COMISION DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

Expediente CUS 13112/2005  
 Expediente Catastral No. 01-164-002

Asunto: Modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación unifamiliar en lo referente al coeficiente de ocupación del suelo (COS) del 70% al 90%, del coeficiente de absorción del suelo (CAS) del 10% al 3%, del número de cajones de estacionamiento de 2 a 1 cajón del remetimiento lateral de 0.75 metros a 0 metros y del remetimiento posterior de 3 metros a 0 metros.

Ubicación: Calle Rio Eiba No 486 esquina con Rio Tamesi en la colonia Del Valle

Superficie total: 276.75 m2

INTEGRANTE DE LA CDU	POSITIVO	NEGATIVO	ABSTENCION
C. SERGIO YORSHUE RIVERA ZAVALA Presidente	<i>[Handwritten signature]</i>		
LIC. ROMULO M. ELIZONDO FLORES Secretario	<i>[Handwritten signature]</i>		
LIC. JULIO G. DE LA GARZA DE SILVA Vocal			
LIC. GABRIEL ZUBIETA Y LANDA Vocal			
C. P. ROBERTO TREVIÑO DE LA GARZA Vocal	<i>[Handwritten signature]</i>		
ING. MA. TERESA MORALES RAMOS Vocal		<i>[Handwritten signature]</i>	
C. LILIA LETICIA PEÑA LLANOS Vocal			
C. MARCELA DE J. LIVAS Vocal	<i>[Handwritten signature]</i>		
LIC. MARTHA MA. GONZALEZ LEAL Vocal			

COMENTARIOS:

[Empty space for comments]



**R. AYUNTAMIENTO  
P R E S E N T E . -**

A los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano del R. Ayuntamiento, nos fue turnada la solicitud presentada por la C. BERTHA NELLY FLORES MOYAR, respecto a la modificación de lineamientos de construcción para el predio ubicado en la calle Río Pánuco No 301 esquina con Río Moctezuma en la colonia Del Valle en éste municipio, y que se identifica con el número de expediente catastral 01-017-001; por lo que

**RESULTANDO:**

**PRIMERO.-** La C. BERTHA NELLY FLORES MOYAR, presenta su solicitud ante la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología el día 23 de noviembre del año 2005, misma que ajustada con los requisitos para su tramitación se radica con el número de expediente CUS 13031/2005, y presenta como antecedentes: Permiso de demolición otorgado por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, de fecha 13 de agosto del 2004. Se inicio procedimiento administrativo debido a que se inició la construcción sin contar con el permiso respectivo. El día 29 de noviembre del 2005, la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología realizó visita de inspección al predio, desprendiéndose "*Francisco Javier Martínez Oviedo Obs.: Obra de acuerdo a plano en etapa de acabados, actualmente suspendida por procedimiento jurídico*".

**SEGUNDO.-** El interesado presentó 5 firmas de vecinos colindantes, quienes están de acuerdo con las modificaciones solicitadas. La Secretaria solicitó su opinión a la junta de vecinos de la colonia el día 30 de noviembre del 2005, su opinión fue en sentido negativo a la solicitud. El Consejo Consultivo Ciudadano en fecha 25 de noviembre del 2005, emitió su opinión fue en sentido negativo por unanimidad, con la recomendación de que se inicie procedimiento jurídico por falsedad de información. En cuanto a la opinión Técnica de la Secretaria de Desarrollo Urbano, resuelve que no tiene facultades para autorizar las modificaciones que nos ocupa, ya que es atribución del Republicano Ayuntamiento. Por lo que visto las constancias que obran en el expediente de referencia; y,

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.-** Que ésta Comisión de Desarrollo Urbano, es competente para conocer, estudiar, resolver y proponer al R. Ayuntamiento los puntos de acuerdo a la presente solicitud, de conformidad con lo señalado en los artículos 1, 9 inciso B) fracción I, 12 fracciones I, XVI y XVII, 174, 175, 179, 180, 181, 182, 246 y demás relativos de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 58, 59, 60 fracción X, 61 fracción X inciso e) del Reglamento para el Gobierno Interior del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, N.L.; y artículos 19 y 20 fracción VI del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León 1990-2010; ya que las modificaciones solicitadas presenta una variación superior al 30% de lo que indica la norma

*[Handwritten signatures and initials]*



**SEGUNDO.-** Entrando al estudio de la solicitud, tenemos que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, N. L. 2000-2020, el predio se encuentra ubicado en una zona clasificada como habitacional unifamiliar H-10 (400 metros cuadrados de terreno por vivienda). Colinda al norte con casa habitación, al sur con la calle Río Pánuco y cruzando esta con casa habitación, al oriente con casa habitación y al poniente con la calle Río Moctezuma y cruzando esta con casa habitación. Cuenta con las siguientes características en metros cuadrados.

Superficie del predio: 506 22 m<sup>2</sup>  
 M2 de construcción por regularizar: 644 08 m<sup>2</sup>  
 M2 de construcción total: 644 08 m<sup>2</sup>

Con el fin de construir una casa habitación unifamiliar, y debido a que se inició la construcción sin contar con el permiso respectivo, se esta solicitando la modificación de lineamientos de construcción en lo referente al remetimiento posterior de 3.00 a 0 metros en un tramo de 10.50 metros, del remetimiento frontal de 1.30 metros a 0 metros en un tramo de 14.00 metros y del remetimiento lateral poniente de 0.60 metros a 0 metros en el punto más crítico

Modificación solicitada	Reglamento	Proyecto	Porcentaje de Variación
Remetimiento posterior	3.00 metros	0 metros en un tramo de 10.50 metros	100 %
Remetimiento Frontal	1.30 metros	0 metros en un tramo de 14.00 metros	100 %
Remetimiento lateral poniente	0.60 metros	0 metros en el punto más crítico	100 %

Analizados todos los documentos y planos arquitectónicos, así como los puntos técnicos que nos indica el personal de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología que nos asiste, tenemos que el proyecto no se ajusta a los lineamientos que establecen los artículos 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51 y 52 del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N.L. 1990 – 2010, ni se da alguna de las excepciones o aspectos especiales que permitan variar dichos lineamientos; así mismo y estimamos que no se ajusta al objeto y características de la zona y técnicamente es factible que el proyecto cumpla con las condiciones para dicho lineamiento sin que se afecte la adecuada iluminación y ventilación tanto al predio como a sus colindantes, recordando que esos son los objetivos por los cuales las construcciones requieren de mantener y respetar un lineamiento ya sea frontal, lateral o posterior; por lo que resolvemos que no es factible el aprobar la solicitud. La opinión de la Junta de Vecinos de la Colonia, la consideramos como apoyo a lo antes manifestado, toda vez que estimamos que tomando en cuenta los aspectos tanto técnicos como jurídicos, su opinión refleja el interés de los ciudadanos de la zona por que se respeten y cumplan en lo máximo posible con lo lineamientos de desarrollo urbano.

**TERCERO.-** A mayor abundamiento y en apoyo a todo lo antes expuesto, es de indicarse que se inicio un procedimiento legal en contra de la solicitante, en virtud de haber realizado trabajos sin contar con los permisos correspondientes, esto se comprobó mediante acta de inspección de fecha 29 de noviembre del próximo pasado, llevado a cabo por la

*[Handwritten signatures and initials]*



Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por lo que debemos considerar el hecho de que la C. BERTHA NELLY FLORES MOYAR, al haber realizado las modificaciones solicitadas sin haber cumplido primeramente con la obtención del permiso correspondiente, incumple con la normativa contenida en el Reglamento Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, N.L. 1990 – 2010, que establece los mecanismos a seguir para la obtención de permisos que permitan a las personas físicas o morales la realización de edificaciones u obras, mismas que son previamente analizadas de acuerdo al trámite establecido en los numerales 19 y 20 del reglamento antes mencionado, y permitiendo con ello que la autoridad determine su procedencia y factibilidad; por lo que ésta acción es contraria a lo señalado en el artículo 142 inciso e) del citado Reglamento, que dice: **“Artículo 142.- Constituyen infracciones al presente Reglamento: ....e) Cada una de las acciones u omisiones realizadas por personas físicas o morales que contravengan lo ordenado en el presente Reglamento.”**, además de destacar que incluso la realización de cualquier trámite, no le faculta al solicitante ni le da derecho a realizar cualquier modificación a lo ya autorizado o bien a lo que se encuentra en trámite. Por lo antes expuesto y fundado, ponemos a Consideración de este Órgano Colegiado, el siguiente

**ACUERDO:**

**PRIMERO.-** Se *Niega* a la C. BERTHA NELLY FLORES MOYAR, la modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación unifamiliar referente al remetimiento posterior de 3 00 a 0 metros en un tramo de 10.50 metros, del remetimiento frontal de 1 30 a 0 metros en un tramo de 14 00 metros y del remetimiento lateral poniente de 0.60 a 0 metros en el punto más crítico, esto para el predio ubicado en la calle Río Pánuco No. 301 esquina con Río Moctezuma en la colonia Del Valle en éste municipio, e identificado con el número de expediente catastral 01-017-001. Solicitud radicada y tramitada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología con el número de expediente administrativo CUS 13031/2005.

**SEGUNDO.-** Lo indicado en el punto anterior se hace sin perjuicio de la aplicación de las sanciones a que la C. BERTHA NELLY FLORES MOYAR, incurra por la ejecución de obras de construcción realizadas en el predio y que no cuentan con el permiso correspondiente.

**TERCERO.-** Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología para los efectos de su legal y debido cumplimiento.

**ATENTAMENTE**

San Pedro Garza García, N. L., a 25 de enero de 2006.

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

C. Sergio Yorshue Rivera Zavala  
**PRESIDENTE**

AUSENTE CON AVISO  
Lic. Rómulo Elizondo Flores  
**SECRETARIO**



AUSENTE CON AVISO.

Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva  
VOCAL

~~Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz  
VOCAL~~

~~C.P. Roberto Treviño de la Garza  
VOCAL~~

~~C. Marcela de Jesús Livas Garza  
VOCAL~~

C. Lilia Leticia Peña Llanos  
VOCAL

Ing. Ma. Teresa Morales Ramos  
VOCAL

AUSENTE CON AVISO.

Profra. y Lic. Martha Ma. González Leal  
VOCAL





COMISION DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

Expediente: CUS 13031/2005  
 Expediente Catastral No. 01-017-001

Asunto: Cambio de lineamiento de construcción en una casa habitación unifamiliar referente al remetimiento posterior de 3 metros a 0 metros en un tramo de 10.50 metros, del remetimiento frontal de 1.30 metros a 0 metros en un tramo de 14 metros y del remetimiento lateral poniente de 0.60 metros a 0 metros en el punto mas critico

Ubicación: Calle Rio Panuco No 301 esquina con Rio Moctezuma en la colonia Del Valle

Superficie del predio: 506.22 m2

INTEGRANTE DE LA CDU	POSITIVO	NEGATIVO	ABSTENCION
C. SERGIO YORSHUE RIVERA ZAVALA Presidente			
LIC. ROMULO M. ELIZONDO FLORES Secretario			
LIC. JULIO G. DE LA GARZA DE SILVA Vocal			
LIC. GABRIEL ZUBIETA Y LANDA Vocal			
C. P. ROBERTO TREVIÑO DE LA GARZA Vocal			
ING. MA. TERESA MORALES RAMOS Vocal			
C. LILIA LETICIA PEÑA LLANOS Vocal			
C. MARCELA DE J. LIVAS Vocal			
LIC. MARTHA MA. GONZALEZ LEAL			

COMENTARIOS:


**R. AYUNTAMIENTO  
P R E S E N T E . -**

A los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano del R. Ayuntamiento, nos fue turnada la solicitud presentada por la autoridades del **MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN** consistente en la modificación de lineamientos de construcción en una edificación en la cual se pretende construir una clínica en el predio ubicado en la calle Lázaro Garza Ayala s/n lotes 1,2,3,4 de la manzana No. 41 esquina con Privada Acuerdos, en el fraccionamiento ahora denominado "Mirador de Vasconcelos" en este municipio, mismo que se identifica con los números de expedientes catastrales 30-041-001, 30-041-002, 30-041-003 y 30-041-004, por lo que

**RESULTANDO:**

**PRIMERO.-** Se presenta la solicitud el día 1º de diciembre de 2005, misma que ajustada con los requisitos para su tramitación se radica ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología con el número de expediente CUS 13205/2006; presentando como antecedentes:

- Autorización de la Regularización para la celebración de Operaciones tendientes a la Transmisión de la Propiedad de 66 lotes ubicados al norte de la calle Lázaro Garza Ayala y al oriente del fraccionamiento valle de Vasconcelos, denominado "MIRADOR DE VASCONCELOS", dentro del expediente administrativo FAV/12787/2005, de fecha 18 de octubre del 2005; y,
- Acuerdo del Ayuntamiento en sesión de de fecha 10 de septiembre del 2002, en el cual se autoriza a la Secretaría de Obras Públicas y Desarrollo Urbano municipal, la aplicación de la política de la normatividad de estacionamientos para solucionar estacionamientos a distancia y en horarios diferidos

En fecha 12 de enero del 2006, se realizó por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología una visita de inspección al predio que nos ocupa, desprendiéndose que actualmente el predio se encuentra baldío.

**SEGUNDO.-** No se presentaron firmas de vecinos colindantes ni se sometió a consulta de los vecinos por estar los predios ubicados entre predios municipales. No hay junta de vecinos.

El Consejo Consultivo Ciudadano en fecha 13 de enero del 2006, emitió su opinión en sentido positivo por unanimidad, con las siguientes recomendaciones: Que se le de un tratamiento especial a la calle Privada Acuerdos en el punto donde se unen el terreno donde se va a desplantar la clínica y el terreno donde se va a solucionar el estacionamiento, incrementar la arborización y que se pase a Comisión pero una vez hechas estas adecuaciones que se les presente nuevamente el proyecto. En cuanto a la opinión Técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano resuelve que no tiene facultades para autorizar la modificación de lineamientos de construcción que nos ocupa

Por lo que visto las constancias que obran en el expediente de referencia; y,

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.-** Que esta Comisión de Desarrollo Urbano, es competente para conocer, estudiar, resolver y proponer al R Ayuntamiento los puntos de acuerdo a la presente solicitud, de conformidad con lo señalado en los artículos 1, 9 inciso B) fracción I, 12 fracciones I, XVI y XVII y demás relativos de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 58, 59, 60 fracción X, 61 fracción X inciso e) del Reglamento para el Gobierno Interior del R Ayuntamiento de San Pedro Garza García, N.L., y artículos 19 y 20 fracción VI del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León 1990-2010; ya que las modificaciones solicitadas presentan variaciones superiores al 30% de lo que indica la norma.

**SEGUNDO.-** De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, N. L. 2000-2020, los predios se encuentra ubicado en una zona clasificada como de servicios y están incluidos en el acuerdo de la Regularización de la Autorización para la celebración de Operaciones tendientes a la Transmisión de la Propiedad de 66 lotes ubicados al norte de la calle Lázaro Garza Ayala y al oriente del fraccionamiento valle de Vasconcelos, denominado "MIRADOR DE VASCONCELOS". Colinda al norte con área federal, al sur con la calle Lázaro Garza Ayala, al oriente con la Privada Acuerdos y al poniente con predios municipales.

Cuenta con las siguientes características:

Superficie del terreno de la clinica: 1757 73 m<sup>2</sup>  
M2 por construir: 1285.00 m<sup>2</sup>

Modificación solicitada	Reglamento	Proyecto	Porcentaje de Variación
Remetimiento Frontal	1.56 metros	0 metros en un tramo de 20.50 metros	100 %
Remetimiento lateral oriente	2.04 metros	0 metros en el punto mas crítico	100 %
Remetimiento Lateral Poniente	1.24 metros	0 metros en dos tramos uno de 50.20 metros y el otro de 10.20 metros	100 %
Coefficiente de Absorción del Suelo (CAS)	15 % (263.65 m <sup>2</sup> )	10 % (175.00 m <sup>2</sup> ) y 5 % con adoquin ecológico (88.65 m <sup>2</sup> )	33 %
Estacionamiento a Distancia	Toda edificación deberá contar con un área de estacionamiento fuera de la vía pública suficiente para satisfacer las necesidades generadas por el uso de la misma (Art 62)	Solucionar los cajones necesarios en un predio a distancia	

El predio se encuentra actualmente baldío. Con el fin de construir una clínica exclusiva para empleados municipales, se esta solicitando la modificación de lineamientos de construcción en lo referente al remetimiento frontal de 1.56 a 0 metros en un tramo de 20.50 metros que colinda con la calle Lázaro Garza Ayala, remetimiento lateral oriente de 2.04 a 0 metros en el punto más crítico que colinda con la calle Privada Acuerdos.

del remetimiento lateral poniente de 1.24 a 0 metros en dos tramos uno de 5.20 metros y otro de 10.20 metros que colinda con terrenos municipales, y del Coeficiente de Absorción del Suelo del 15 % al 10 % solucionado el 5 % restante con adoquín ecológico, modificaciones que después de ser estudiadas y analizadas tomando en consideración los puntos de vista técnicos que nos indica la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología en conjunto con la Secretaría de Obras Públicas, concluimos que estas variaciones son procedentes en virtud de que no se afecta en lo absoluto las condiciones de la zona, ya que sus colindancias son a vías públicas y predios de los cuales es propietario el mismo municipio, y por lo que no se afectan derechos a terceros

En cuanto a la opción de contar con estacionamiento a distancia en un terreno ubicado a 20 00 metros, hemos tenido a bien considerar el acuerdo emitido por el Republicano Ayuntamiento en sesión de fecha 10 de septiembre del 2002, en el cual se autoriza a la Secretaría de Obras Públicas y Desarrollo Urbano municipal, la aplicación de la política de la normatividad de estacionamientos para solucionar estacionamientos a distancia y en horarios diferidos, siempre y cuando se den determinadas situaciones, como lo es que el predio ó predios ó edificio destinado a estacionamiento, se encuentre a una distancia no mayor de 100 metros, y que la zonificación permita el uso de suelo para estacionamiento, como en el presente caso se cumple, por lo que pasamos a su análisis teniendo que el proyecto del edificio consta de área de urgencias, área administrativa, área para 10 consultorios, y áreas de servicios, para lo cual la norma de estacionamiento establece es de 1 cajón por cada 30 m<sup>2</sup> de construcción más 1 cajón por consultorio, por lo cual se requiere de 50 cajones de estacionamiento, que para el caso concreto se cumple en virtud de que en el predio a utilizar, y el proyecto contempla 51 cajones incluyendo los cajones para discapacitados cuenta con capacidad de hasta para 51 cajones de estacionamiento. Para este punto es importante destacar nuevamente que el predio a utilizar como estacionamiento a distancia esta aproximadamente a 20 00 metros de lo que sería la clínica, por lo cual es evidente que es nula la existencia de algún perjuicio a la vialidad o espacios de estacionamiento que imperan en la zona, lo que en conclusión nos lleva a determinar que es factible el utilizar el predio ubicado en la calle Privada Acuerdos s/n identificado con el número de expediente catastral 30-042-005 en el fraccionamiento ahora denominado "Mirador de Vasconcelos" con una superficie de 1478 97 m<sup>2</sup>, como estacionamiento para la clínica que nos ocupa.

En apoyo a todo lo antes expuesto, hemos consideramos la opinión que hace el Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano. Por lo antes expuesto y fundado, esta Comisión de Desarrollo Urbano pone a Consideración de este Órgano Colegiado, el siguiente

#### ACUERDO:

*mm*  
PRIMERO.- Se **APRUEBA** al MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, la modificación al remetimiento lateral oriente de 2.04 a 0 metros en el punto más crítico; del remetimiento lateral poniente de 1.24 a 0 metros en dos tramos uno de 5.20 metros y otro de 10.20 metros, del remetimiento frontal de 1.56 metros a 0 metros en un tramo de 20.50 metros; del Coeficiente de Absorción del Suelo del 15 % al 10 % solucionando el 5 % restante con adoquín ecológico; y de la opción de solucionar el estacionamiento a distancia en un terreno del mismo propietario que se ubica en la calle Privada Acuerdos s/n identificado con el número de expediente

*m 15*  
*352*



catastral 30-042-005 en el fraccionamiento ahora denominado "Mirador de Vasconcelos" con una superficie de 1478 97 m<sup>2</sup> con capacidad hasta para 51 cajones de estacionamiento. Todo esto para el predio ubicado en la calle Lázaro Garza Ayala s/n lotes 1,2,3,4 de la manzana No 41 esquina con Privada Acuerdos, en el fraccionamiento ahora denominado "Mirador de Vasconcelos" en este municipio, e identificado con los números de expediente catastral 30-041-001, 30-041-002, 30-041-003 y 30-041-004. Solicitud radicada con Número de Expediente Administrativo CUS 13205/2006.

**SEGUNDO.-** Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología para los efectos de su legal y debido cumplimiento

**ATENTAMENTE**

San Pedro Garza García, N. L., a 25 de enero de 2006.

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

*Sergio Yorshue Rivera Zavala*  
**C. Sergio Yorshue Rivera Zavala**  
**PRESIDENTE**

AUSENTE CON AVISO.  
**Lic. Rómulo Elizondo Flores**  
**SECRETARIO**

AUSENTE CON AVISO.  
**Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva**  
**VOCAL**

~~*Gabriel Zubieta y Landa Ortiz*~~  
**Lic. Gabriel Zubieta y Landa Ortiz**  
**VOCAL**

~~*Roberto Treviño de la Garza*~~  
**C.P. Roberto Treviño de la Garza**  
**VOCAL**

*Marcela de Jesús Livas Garza*  
**C. Marcela de Jesús Livas Garza**  
**VOCAL**

AUSENTE CON AVISO.  
**C. Lilia Leticia Peña Llanos**  
**VOCAL**

*Teresa Morales Ramos*  
**Ing. Ma. Teresa Morales Ramos**  
**VOCAL**

*Martha Ma. González Leal*  
**Profra. y Lic. Martha Ma. González Leal**  
**VOCAL**



COMISION DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

Expediente: CUS 13205/2006  
 Expediente Catastral No. 30-041-001.002, 003 y 004

Asunto: Cambio de lineamientos de construcción en una edificación en la cual se pretende construir una clinica, referente al remetimiento lateral oriente de 2.04 metros a 0 metros en el punto más crítico del remetimiento lateral poniente de 1.24 metros a 0 metros en dos tramos, uno de 5.20 metros y otro de 10.20 metros, del remetimiento frontal de 1.56 metros a 0 metros en un tramo de 20.50 metros, el CAS del 15% al 10%, solucionando el 5% restante con adquin ecológico y de la opción de solucionar el estacionamiento a distancia en un terreno del mismo propietario

Ubicación: Calle Lázaro Garza Ayala S/N, lotes 1,2,3,4 de la manzana No.41 esquina con Privada Acuerdos, en el fraccionamiento ahora denominando "Mirador de Vasconcelos".

Ubicación de la opción de estacionamiento: Calle Privada Acuerdos S/N identificado con el expediente catastral 30-042-005 en el fraccionamiento ahora denominado "Mirador de Vasconcelos".

Superficie del terreno: 1757.73 m2

INTEGRANTE DE LA CDU	POSITIVO	NEGATIVO	ABSTENCION
C. SERGIO YORSHUE RIVERA ZAVALA Presidente			
LIC. ROMULO M. ELIZONDO FLORES Secretario			
LIC. JULIO G. DE LA GARZA DE SILVA Vocal			
LIC. GABRIEL ZUBIETA Y LANDA Vocal			
C. P. ROBERTO TREVIÑO DE LA GARZA Vocal			
ING. MA. TERESA MORALES RAMOS Vocal			
C. LILIA LETICIA PEÑA LLANOS Vocal			
C. MARCELA DE J. LIVAS Vocal			
LIC. MARTHA MA. GONZALEZ LEAL Vocal			

COMENTARIOS:

Empty box for comments.