



DIARIO DE DEBATES NO. 4  
SESION EXTRAORDINARIA DEL MES DE FEBRERO DEL  
REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE FECHA  
21 DE FEBRERO DEL 2006

En la Ciudad de San Pedro Garza García, Nuevo León, siendo las 17:00 horas del día 21 de Febrero de 2006 reunidos en el Recinto Oficial del R. Ayuntamiento. En uso de la palabra el C. Ing. Alejandro Alberto Carlos Páez y Aragón, Presidente Municipal, expresa: Muy buenas tardes, Señores Regidores y Síndicos, conforme a la convocatoria que recibieron en tiempo y forma para esta Sesión Extraordinaria del mes de Febrero de 2006 del R. Ayuntamiento 2003-2006, a celebrarse en esta Sala de Sesiones de Cabildo el día de hoy 21 de Febrero de 2006 a las 17:00 horas, cedo el uso de la palabra a la C. Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, para que tome lista de asistencia.

La. C. Secretario del R. Ayuntamiento, C. Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:

**PUNTO UNO DEL ORDEN DEL DIA. Lista de Asistencia:**

**Síndicos:**

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

**Regidores:**

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

**EXISTE QUÓRUM LEGAL.**

En uso de la palabra el C. Presidente Municipal expresa: Gracias.

La. C. Secretario del R. Ayuntamiento, C. Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:

**PUNTO DOS DEL ORDEN DEL DIA.-** A continuación, pongo a consideración de Ustedes el Orden del día programado para esta Sesión Extraordinaria.

**ORDEN DEL DIA**

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

689



3. Punto Único: COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO:- Solicitud de las CC. MARÍA CRISTINA GARZA ELIZONDO Y MARIA ALICIA GARZA ELIZONDO DE PRO...

Continuando en uso de la palabra la C. Secretario del R.- Ayuntamiento, expresó: *SE DA POR PRESENTE A LA C. REGIDORA ING. MARÍA TERESA DEL NIÑO JESÚS MORALES RAMOS...* consistente en cambio de uso de suelo del expediente catastral 31-10-000-665 y 31-10-000-666, de habitacional a comercial y cambio de densidad del expediente catastral 31-10-000-068, con una superficie de 3,139.32 m<sup>2</sup>., a quedar en 6 lotes de 450 m<sup>2</sup> cada uno...

Continuando en uso de la palabra la C. Secretario del R.- Ayuntamiento, expresó: *SE DA POR PRESENTE A LA C. REGIDORA PROFRA. Y LIC. MARTHA MARÍA DE GUADALUPE GONZÁLEZ LEAL.*

4. Clausura.

ACUERDO

Someto a su consideración el Orden del Día programado para esta Sesión Extraordinaria del R. Ayuntamiento.

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 Ausente

Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano En contra

Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores A favor

C. Marcela de Jesús Livas Garza A favor

C. Lilia Leticia Peña Llanos A favor

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

La. C. Secretario del R. Ayuntamiento, C. Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: EL PUNTO TRES DEL ORDEN DEL DÍA ES: Punto Único: COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO:- Solicitud de las CC. MARÍA CRISTINA GARZA ELIZONDO Y MARIA ALICIA GARZA ELIZONDO DE PRO, consistente en cambio de uso de suelo del expediente catastral 31-10-000-665 y 31-10-000-666, de habitacional a comercial y cambio de densidad del expediente catastral 31-10-000-068, con una superficie de 3,139.32 m<sup>2</sup>., a quedar en 6 lotes de 450 m<sup>2</sup> cada uno.

Para la presentación de este único punto, cedo el uso de la palabra al Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano, C. Regidor, Sergio Yorshue Rivera Zavala.

690



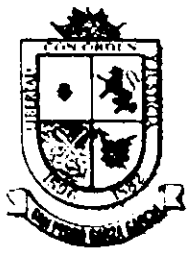
En uso de la palabra el C. Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala, expresó: R. Ayuntamiento Presente. A los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano del R. Ayuntamiento, nos fue turnada la solicitud presentada por las C.C. María Cristina Garza Elizondo y María Alicia Garza Elizondo de Pro, consistente en el cambio de uso de suelo de habitacional a comercial, del predio de su propiedad identificado con el expediente catastral números 10-000-666 al 10-000-665, ambos colindantes y ubicados en la esquina sur-poniente de la intersección de las Avenidas Real de San Agustín y Alfonso Reyes, con superficie respectivamente de 3,094.10 metros cuadrados y 3,237.80 metros cuadrados y de la modificación de la densidad habitacional del lote identificado con número de expediente catastral 10-000-068, con una superficie de 3,139.92 metros cuadrados, por lo que, resultando: PRIMERO. Que las C.C. MARIA CRISTINA GARZA ELIZONDO Y MARIA ALICIA GARZA ELIZONDO DE PRO, en fecha 27 de octubre del año del 2005 presentaron solicitud dirigida al Republicano Ayuntamiento, respecto a lo siguiente: a) cambio de uso de suelo, de habitacional a comercial, del predio de su propiedad identificado con el expediente catastral número 10-000-666 al 10-000-665, ambos colindantes y ubicados en la esquina sur-poniente de la intersección de las Avenidas Real de San Agustín y Alfonso Reyes, de la colonia Hacienda de San Agustín con superficie respectivamente de 3,094.10 metros cuadrados y 3,237.80 metros cuadrados, argumentando que por razones de interés público y para construir una adecuación a la vialidad, la Administración Municipal requiere afectar en 1,125.126 metros cuadrados el lote de su propiedad identificado con el expediente catastral número 10-000-666, b) a modificación de densidad del lote colindante con los anteriormente mencionados, al que corresponde una superficie de 3,139.92 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 10-000-068, de 800 a 450 metros cuadrados por lote.

SEGUNDO.- Que motivaron su solicitud en el hecho de que la Administración Municipal pretende construir una rotonda para mejorar la vialidad en el cruzamiento de las Avenidas Alfonso Reyes y Real de San Agustín y requiere afectar 1,125.126 metros cuadrados del lote de su propiedad identificado con el expediente catastral número 10-000-666, al que corresponde una superficie de 3,094.10 metros cuadrados, considerando:

PRIMERO. Que esta Comisión de Desarrollo Urbano, es competente para conocer, estudiar, resolver y proponer al R. Ayuntamiento el punto de acuerdo a la presente solicitud, de conformidad con lo señalado en los 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, Nuevo León y en consecuencia ha procedido a estudiar la solicitud para conocer y determinar lo que legalmente procede y resolver en consecuencia.

SEGUNDO.- Que con fundamento en lo dispuesto por el artículo 1, 12 fracción XVI y 177 de la Ley de Ordenamiento Territorial y de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano, 10, 26 fracción I, 41, 42, 43, 44 y 45 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículo 20 bis, del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, 2000-2020, el R. Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, es competente para resolver sobre el presente asunto.

TERCERO.- Que el artículo 177 de la citada Ley de Ordenamiento Territorial y de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano vigente en el Estado, establece que "En los casos concretos, sólo se podrán establecer o cambiar los usos y destinos del suelo de predios, lotes y edificaciones, conforme a los



planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, previa licencia de uso de suelo que otorgue la autoridad municipal competente de conformidad con la presente Ley." y que "Para llevar a cabo un cambio de uso de suelo que no sea compatible con el de los autorizados en la zona en que se encuentre, la autoridad municipal deberá contar preferentemente con la opinión favorable de la mayoría de los propietarios o poseedores de los lotes o predios que se encuentren colindantes al lote en cuestión y deberán ser tres para cada lado, cinco enfrente y el lote posterior. Los consultados deberán tener uso habitacional. En todo caso, la autoridad competente deberá velar por que no se lesionen intereses o derechos jurídicos adquiridos con anterioridad."

Además, es de considerarse que el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2000-2020, en sus Apartados 2. Objetivos y Metas, 3. Diagnóstico y pronóstico de los asentamientos humanos, 4. Estrategias y acciones y 5. Mecanismos de control, seguimiento y evaluación del plan, numerales 2.5. Vialidad y Transporte, 3.8.2. Vialidad, transporte y requerimiento futuro, Operación Vial, 4.6.1. Vialidad y transporte, Valle Oriente y 5.4. Programación de acción, Programa 04 Vialidad y Tabla 3/5, se refiere a las adecuaciones para resolver la vialidad en el cruce de las Avenidas Alfonso Reyes y Real de San Agustín, estableciendo que "a mediano plazo" debe resolverse mediante la construcción de un paso a desnivel con la colaboración de la Federación, el Estado y el Municipio.

CUARTO.- Que a pesar de que ha transcurrido un lustro desde la fecha en que entró en vigor el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2000-2020, no se vislumbra la posibilidad de que pueda existir la colaboración de la Federación y el Estado para construir el paso a desnivel que solucionaría la problemática vial en el cruce de referencia; que según estimaciones calculadas en el año 2005, el paso a desnivel referido tendría un costo de \$68'000,000.00-sesenta y ocho millones de pesos; que el lote de referencia se encuentra baldío; que los propietarios del lote identificado con el expediente catastral número 10-000-068 han solicitado el permiso para construir, en dicho lote, un centro comercial, lo cual de realizarse incrementaría el costo de adquisición de la tierra necesaria para efectuar la obra al tener que demoler lo construido.

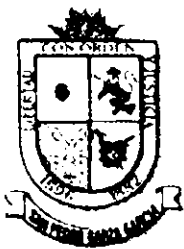
QUINTO.- Que en cuarto lugar hemos conocido el proyecto de la Administración Pública Municipal consistente en construir en el citado cruzamiento de las Avenidas Alfonso Reyes y Real de San Agustín, una rotonda que tiene un costo de \$4'499,187.15 (cuatro millones cuatrocientos noventa y nueve mil pesos 15/100 M.N.)...

Continuando en uso de la palabra el C. Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala, expresó: está equivocado... *comentarios fuera del micrófono*... aquí a lo mejor hubo una modificación de... ahorita si quieren terminamos y me dicen los errores por favor, y que permite preparar las áreas públicas para el momento en que las circunstancias presupuestales permitan construir el paso a desnivel.

SEXTO.- Que una previsión adecuada para preparar la construcción del paso a desnivel es la adquisición de la tierra necesaria, aspecto éste del cual en este momento se adolece, como se adolece también para la construcción de la rotonda, obra para la cual es necesario contar con una superficie adicional a la que ofrecen actualmente las vías públicas y que representan 1,125.126 metros cuadrados de terreno, afectando el lote de terreno identificado con el expediente catastral número 10-000-666.

SÉPTIMO.- Que la Administración Municipal impuesta de su responsabilidad, ha iniciado gestiones tendentes a la adquisición de la tierra necesaria, logrando la aceptación de la C. María Alicia Garza Elizondo de Pro,

692



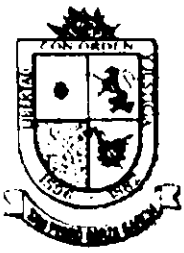
propietaria del lote identificado con el expediente catastral número 10-000-666, localizado precisamente en el cruzamiento de las Avenidas Real de San Agustín y Alfonso Reyes, colonia Hacienda San Agustín y que resulta afectado por la adecuación vial, quien ha expresado su disposición de contribuir al bienestar público en un esquema de justicia y equidad como sería la transferencia del uso de suelo comercial del lote que requiere ser afectado a otro lote de su propiedad contiguo, vendiendo al Municipio la superficie de terreno necesaria para tal propósito, sujeto a las siguientes condiciones:

- a) Que se pague un precio justo por la tierra,
- b) Que el uso de suelo del predio afectado se transfiera al lote de su propiedad con uso de suelo habitacional contiguo al afectado, identificado con el expediente catastral número 10-000-665, y
- c) Que se autorice un aumento en la densidad habitacional del lote identificado con el expediente catastral número 10-000-068 para que pase de 800 a 450 metros cuadrados por lote.

OCTAVO.- Que la Administración Municipal, por conducto de la Secretaría de Vinculación Ciudadana, ha realizado consulta a los propietarios de los lotes colindantes a que se refiere el artículo 177 de la Ley de Ordenamiento Territorial y de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano, quienes ha dado una respuesta afirmativa, misma que en forma documental tenemos a la vista, condicionada a que en el uso comercial solicitado se autoricen solamente para los géneros y subgéneros siguientes:

FUNCIÓN	GÉNERO	SUBGÉNERO	
Comercio	Vestir	Ropa, calzado y accesorios diversos	
		Tiendas de especialidades para consumo	Farmacias y boticas
			Herbarios medicinales
			Ultramarinos, vinos y licores
			Agua purificada, refrescos, cigarros y puros
			Dulcerías
			Nevarias
			Alimentos vegetarianos
		Tiendas de especialidades para profesionistas	Ingeniería y/o dibujo
			Fotografía
			Para médicos
			Computadoras
			Para laboratorios
		Tiendas de especialidades para entretenimiento	Plantas y flores
			Electrónica materiales
		Instrumentos musicales	
		Artículos deportivos	
		Papelaría, librerías y revistarias	
		Discos y similares	
		Aparatos eléctricos y/o electrónicos	
		Renta y venta de películas y juegos electrónicos	
		Telas y mercería	
	Tiendas de especialidades de artículos impercederos	Joyerías y relojerías	
		Ópticas	
		Mueblerías	
		De regalos	

693



		Video juegos o maquinitas
		Aparatos electrodomésticos
		Artesanías
	Tiendas y almacenes	Tiendas de conveniencia
Servicios	Oficinas con afluencia pública	Muy baja (Administrativas o corporativas)
		Baja (Profesionistas)
	Servicios personales	Peluquerías y estéticas
		Lavanderías y tintorerías
		Sastrerías, diseño y costura
		Estudio fotográfico
		Reparación de electrodomésticos ligeros (Menores de 10 kilogramos)
		Alquiler de ropa
	Reparación y mantenimiento	Computadoras
	Comunicaciones	Apartados postales
		Telégrafos
	Transportes terrestres diversos	Estacionamiento para automóviles
	Servicios Financieros	Bancos servicio de cajeros
		Casa de cambio arrendadoras
		Bancos servicios internos
		Bancos de servicio corporativo
		Bancos servicio primer piso
		Aseguradoras y afianzadoras
	Alimentos y bebidas	Cafés, restaurantes y taquerías (No más de 75 comensales)

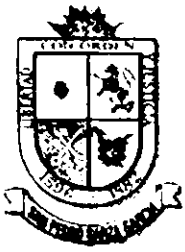
Estableciendo los vecinos, además, que queden expresamente prohibidos los siguientes géneros y subgéneros:

Servicios	Alimentos y bebidas	Cantinas, bares, peñas y cantas bares
		Centros nocturnos
		Discotecas
		Restaurante bar
		Espectáculos con desnudos o semi desnudos en vivo
		Bebidas preparadas para llevar
	Entretenimiento	Auditorios
		Centro de convenciones
		Teatros
		Sala de conciertos
		Cines
		Juegos Electrónicos
		Casas de Apuestas
	Espectáculos deportivos de mediana concurrencia	Gimnasios públicos
	Servicios personales	Salas de masaje no terapéutico
	Deportes en áreas cerradas	Danza, aeróbicos y artes marciales

NOVENO.- Que la Comisión de Adquisiciones conforme a lo dispuesto por los artículos 1, 2 fracción I, 7. y 20 fracción I, del Reglamento de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios para el Gobierno Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo en sesión efectuada el 19 de enero del año en curso (2006), ha autorizado la adquisición de la superficie de terreno necesaria para la adecuación vial, en la cantidad de \$7'370,000.00 (siete millones trescientos setenta mil pesos 00/100 M.N.).

DÉCIMO.- Que el Consejo Consultivo Ciudadano de la Secretaría de Desarrollo Urbano en fecha 2 de diciembre del año 2005, emitió por unanimidad en sentido positivo su opinión, al considerar que la adecuación vial es una obra de orden público e interés social necesaria para resolver la

674



problemática vial que en dicho cruce se presenta y que se agravará en el futuro según el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2000-2020, cuyo texto se cita en el párrafo segundo del Considerando Tercero de este dictamen.

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

#### ACUERDO

**PRIMERO.-** Como por razones de orden público e interés social, se autoriza el cambio de uso de suelo de habitacional a comercial y de servicios del lote propiedad de las C. María Alicia Garza Elizondo de Pro, identificado con el expediente catastral número 10-000-665 únicamente para los siguientes géneros y subgéneros que también mencione anteriormente....

Continuando en uso de la palabra el C. Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala, expresó: ...Estos mismos géneros y subgéneros quedan autorizados para el resto del lote identificado con el expediente catastral número 10-000-666.

**SEGUNDO.-** Queda expresamente prohibidos establecer en el resto del lote identificado con el expediente catastral número 10-000-666 y en el lote identificado con el expediente catastral número 10-000-065 los siguientes géneros y subgéneros....

Continuando en uso de la palabra el C. Regidor, C. Sergio Yorshue Rivera Zavala, expresó: Que ya también mencioné anteriormente...

**TERCERO.-** La autorización de cambio de uso de suelo a que se refiere el resolutivo anterior queda condicionada a lo siguiente:

- a) Que las C. María Alicia Garza Elizondo de Pro, propietaria del lote identificado con el expediente catastral número 10-000-666 enajene a favor del Municipio una superficie de 1,125.126 metros cuadrados de los 3,094.10 que lo integran y que por razones de orden público e interés social requiere ser afectado para la realización de la adecuación vial en el cruce de las Avenidas Alfonso Reyes y Real de San Agustín.
- b) Que el precio de la indemnización no exceda de \$7'370,000.00 (siete millones trescientos setenta mil pesos 00/100 M.N.).

**CUARTO.-** Se autoriza el incremento de la densidad habitacional del lote identificado con el expediente catastral número 10-000-068, para que su superficie de 3,237.80 se divida en lotes de 450 metros cuadrados.

**QUINTO.-** Notifíquese el presente acuerdo por oficio a las C.C. María Cristina Garza Elizondo y María Alicia Garza Elizondo de Pro y a las Secretarías de Desarrollo Urbano y Ecología, Secretaria del Ayuntamiento y Secretaria de Finanzas y Tesorería 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 Cristina Garza

695



**Elizondo y María Alicia Garza Elizondo de Pro**, consistente en el cambio de uso de suelo de habitacional a comercial, del predio de su propiedad identificado con el expediente catastral números 10-000-666 al 10-000-665, ambos colindantes y ubicados en la esquina sur-poniente de la intersección de las Avenidas Real de San Agustín y Alfonso Reyes, con superficie respectivamente de 3,094.10 metros cuadrados y 3,237.80 metros cuadrados y de la modificación de la densidad habitacional del lote identificado con el expediente catastral 10-000-068, con una superficie de 3,139.92 metros cuadrados, por lo que,

#### **RESULTANDO:**

**PRIMERO.** Que las **C.C. MARIA CRISTINA GARZA ELIZONDO Y MARIA ALICIA GARZA ELIZONDO DE PRO**, en fecha 27 de octubre del año del 2005 presentaron solicitud dirigida al Republicano Ayuntamiento, respecto a lo siguiente:

- a) Al cambio de uso de suelo, de habitacional a comercial, del predio de su propiedad identificado con el expediente catastral número 10-000-666 al 10-000-665, ambos colindantes y ubicados en la esquina sur-poniente de la intersección de las Avenidas Real de San Agustín y Alfonso Reyes, de la colonia Hacienda de San Agustín con superficie respectivamente de 3,094.10 metros cuadrados y 3,237.80 metros cuadrados, argumentando que por razones de interés público y para construir una adecuación a la vialidad, la Administración Municipal requiere afectar en 1,125.126 metros cuadrados el lote de su propiedad identificado con el expediente catastral número 10-000-666,
- b) A la modificación de densidad del lote colindante con los anteriormente mencionados, al que corresponde una superficie de 3,139.92 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 10-000-068, de 800 a 450 metros cuadrados por lote.

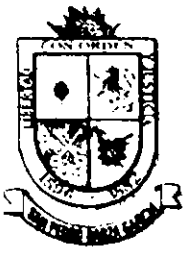
**SEGUNDO.-** Que motivaron su solicitud en el hecho de que la Administración Municipal pretende construir una rotonda para mejorar la vialidad en el cruzamiento de las Avenidas Alfonso Reyes y Real de San Agustín y requiere afectar 1,125.126 metros cuadrados del lote de su propiedad identificado con el expediente catastral número 10-000-666, al que corresponde una superficie de 3,094.10 metros cuadrados.

#### **CONSIDERANDO**

**PRIMERO.** Que esta Comisión de Desarrollo Urbano, es competente para conocer, estudiar, resolver y proponer al R. Ayuntamiento el punto de acuerdo a la presente solicitud, de conformidad con lo señalado en los 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, Nuevo León y en consecuencia ha procedido a estudiar la solicitud para conocer y determinar lo que legalmente procede y resolver en consecuencia.

**SEGUNDO.-** Que con fundamento en lo dispuesto por el artículo 1, 12 fracción XVI y 177 de la Ley de Ordenamiento Territorial y de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano, 10, 26 fracción I, 41, 42, 43, 44 y 45 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículo 20 bis, del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, 2000-2020, el





R. Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. es competente para resolver sobre el presente asunto.

**TERCERO.-** Que el artículo 177 de la citada Ley de Ordenamiento Territorial y de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano vigente en el Estado, establece que "En los casos concretos, sólo se podrán establecer o cambiar los usos y destinos del suelo de predios, lotes y edificaciones, conforme a los planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, previa licencia de uso de suelo que otorgue la autoridad municipal competente de conformidad con la presente Ley." y que "Para llevar a cabo un cambio de uso de suelo que no sea compatible con el de los autorizados en la zona en que se encuentre, la autoridad municipal deberá contar preferentemente con la opinión favorable de la mayoría de los propietarios o poseedores de los lotes o predios que se encuentren colindantes al lote en cuestión y deberán ser tres para cada lado, cinco enfrente y el lote posterior. Los consultados deberán tener uso habitacional. En todo caso, la autoridad competente deberá velar por que no se lesionen intereses o derechos jurídicos adquiridos con anterioridad "

Además, es de considerarse que el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2000-2020, en sus Apartados 2. Objetivos y Metas, 3. Diagnóstico y pronóstico de los asentamientos humanos, 4. Estrategias y acciones y 5. Mecanismos de control, seguimiento y evaluación del plan, numerales 2.5. Vialidad y Transporte, 3.8.2. Vialidad, transporte y requerimiento futuro, Operación Vial, 4.6.1. Vialidad y transporte, Valle Oriente y 5.4. Programación de acción, Programa 04 Vialidad y Tabla 3/5, se refiere a las adecuaciones para resolver la vialidad en el cruce de las Avenidas Alfonso Reyes y Real de San Agustín, estableciendo que "a mediano plazo" debe resolverse mediante la construcción de un paso a desnivel con la colaboración de la Federación, el Estado y el Municipio.

**CUARTO.-** Que a pesar de que ha transcurrido un lustro desde la fecha en que entró en vigor el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2000-2020, no se vislumbra la posibilidad de que pueda existir la colaboración de la Federación y el Estado para construir el paso a desnivel que solucionaría la problemática vial en el cruce de referencia; que según estimaciones calculadas en el año 2005, el paso a desnivel referido tendría un costo de \$68'000,000.00-sesenta y ocho millones de pesos; que el lote de referencia se encuentra baldío; que los propietarios del lote identificado con el expediente catastral número 10-000-068 han solicitado el permiso para construir, en dicho lote, un centro comercial, lo cual de realizarse incrementaría el costo de adquisición de la tierra necesaria para efectuar la obra al tener que demoler lo construido.

**QUINTO.-** Que en cuarto lugar hemos conocido el proyecto de la Administración Pública Municipal consistente en construir en el citado cruzamiento de las Avenidas Alfonso Reyes y Real de San Agustín, una rotonda que tiene un costo de \$ 4'499,187.15 (cuatro millones cuatrocientos noventa y nueve mil pesos 15/100 M.N.) y que permite preparar las áreas públicas para el momento en que las circunstancias presupuestales permitan construir el paso a desnivel.

**SEXTO.-** Que una previsión adecuada para preparar la construcción del paso a desnivel es la adquisición de la tierra necesaria, aspecto éste del cual en este momento se adolece, como se adolece también para la construcción de



la rotonda, obra para la cual es necesario contar con una superficie adicional a la que ofrecen actualmente las vías públicas y que representan 1,125.126 metros cuadrados de terreno, afectando el lote de terreno identificado con el expediente catastral número 10-000-666.

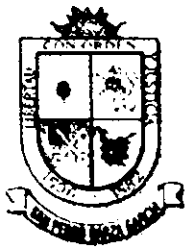
**SÉPTIMO.**- Que la Administración Municipal impuesta de su responsabilidad, ha iniciado gestiones tendentes a la adquisición de la tierra necesaria, logrando la aceptación de la C. María Alicia Garza Elizondo de Pro, propietaria del lote identificado con el expediente catastral número 10-000-666, localizado precisamente en el cruzamiento de las Avenidas Real de San Agustín y Alfonso Reyes, colonia Hacienda San Agustín y que resulta afectado por la adecuación vial, quien ha expresado su disposición de contribuir al bienestar público en un esquema de justicia y equidad como sería la transferencia del uso

de suelo comercial del lote que requiere ser afectado a otro lote de su propiedad contiguo, vendiendo al Municipio la superficie de terreno necesaria para tal propósito, sujeto a las siguientes condiciones:

- Que se pague un precio justo por la tierra,
- Que el uso de suelo del predio afectado se transfiera al lote de su propiedad con uso de suelo habitacional contiguo al afectado, identificado con el expediente catastral número 10-000-665, y
- Que se autorice un aumento en la densidad habitacional del lote identificado con el expediente catastral número 10-000-068 para que pase de 800 a 450 metros cuadrados por lote.

**OCTAVO.**- Que la Administración Municipal, por conducto de la Secretaría de Vinculación Ciudadana, ha realizado consulta a los propietarios de los lotes colindantes a que se refiere el artículo 177 de la Ley de Ordenamiento Territorial y de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano, quienes ha dado una respuesta afirmativa, misma que en forma documental tenemos a la vista, condicionada a que en el uso comercial solicitado se autoricen solamente para los géneros y subgéneros siguientes:

FUNCIÓN	GÉNERO	SUBGÉNERO	
Comercio	Vestir	Ropa, calzado y accesorios diversos	
		Tiendas de especialidades para consumo	
			Farmacias y boticas
			Herbarios medicinales
			Ultramarinos, vinos y licores
			Agua purificada, refrescos, cigarros y puros
			Dulcerías
			Nevarias
			Alimentos vegetarianos
		Tiendas de especialidades para profesionistas	Ingeniería y/o dibujo
			Fotografía
			Para médicos
			Computadoras
		Para laboratorios	
	Tiendas de especialidades para entretenimiento	Plantas y flores	
		Electrónica materiales	

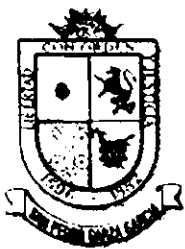


		Instrumentos musicales
		Artículos deportivos
		Papelería, librerías y revistarias
		Discos y similares
		Aparatos eléctricos y/o electrónicos
		Renta y venta de películas y juegos electrónicos
		Telas y mercería
	Tiendas de especialidades de artículos impercederos	Joyerías y relojerías
		Ópticas
		Mueblerías
		De regalos
		Video juegos o maquinitas
		Aparatos electrodomésticos
		Artesanías
	Tiendas y almacenes	Tiendas de conveniencia
Servicios	Oficinas con afluencia pública	Muy baja (Administrativas o corporativas)
		Baja (Profesionistas)
	Servicios personales	Peluquerías y estéticas
		Lavanderías y tintorerías
		Sastrerías, diseño y costura
		Estudio fotográfico
		Reparación de electrodomésticos ligeros (Menores de 10 kilogramos)
		Alquiler de ropa
	Reparación y mantenimiento	Computadoras
	Comunicaciones	Apartados postales
		Telégrafos
	Transportes terrestres diversos	Estacionamiento para automóviles
	Servicios Financieros	Bancos servicio de cajeros
		Casa de cambio arrendadoras
		Bancos servicios internos
		Bancos de servicio corporativo
		Bancos servicio primer piso
		Aseguradoras y afianzadoras
	Alimentos y bebidas	Cafés, restaurantes y taquerías (No más de 75 comensales)

Estableciendo los vecinos, además, que queden expresamente prohibidos los siguientes géneros y subgéneros:

Servicios	Alimentos y bebidas	Cantinas, bares, peñas y cantas bares
		Centros nocturnos
		Discotecas
		Restaurante bar
		Espectáculos con desnudos o semi desnudos en vivo
		Bebidas preparadas para llevar
	Entretenimiento	Auditorios
		Centro de convenciones
		Teatros
		Sala de conciertos
		Cines

699



		Juegos Electrónicos
		Casas de Apuestas
	Espectáculos deportivos de mediana concurrencia	Gimnasios públicos
	Servicios personales	Salas de masaje no terapéutico
	Deportes en áreas cerradas	Danza, aeróbicos y artes marciales

**NOVENO.-** Que la Comisión de Adquisiciones conforme a lo dispuesto por los artículos 1, 2 fracción I, 7, y 20 fracción I, del Reglamento de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios para el Gobierno Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo en sesión efectuada el 19 de enero del año en curso (2006), ha autorizado la adquisición de la superficie de terreno necesaria para la adecuación vial, en la cantidad de \$7'370,000.00 (siete millones trescientos setenta mil pesos 00/100 M.N.).

**DÉCIMO.-** Que el Consejo Consultivo Ciudadano de la Secretaría de Desarrollo Urbano en fecha 2 de diciembre del año 2005, emitió por unanimidad en sentido positivo su opinión, al considerar que la adecuación vial es una obra de orden público e interés social necesaria para resolver la problemática vial que en dicho cruce se presenta y que se agravará en el futuro según el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2000-2020, cuyo texto se cita en el párrafo segundo del Considerando Tercero de este dictamen.

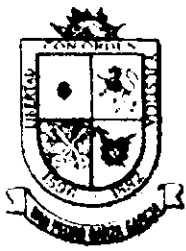
Por lo antes expuesto y fundado, esta H. Comisión de Desarrollo Urbano pone a Consideración de este Órgano Colegiado, el siguiente:

**ACUERDO**

**PRIMERO.-** Como por razones de orden público e interés social, se autoriza el cambio de uso de suelo de habitacional a comercial y de servicios del lote propiedad de las C. María Alicia Garza Elizondo de Pro, identificado con el expediente catastral número 10-000-665 únicamente para los siguientes géneros y subgéneros:

FUNCIÓN		GÉNERO	SUBGÉNERO
Comercio	Vestir	Ropa, calzado y accesorios diversos	
	Tiendas de especialidades para consumo	Farmacias y boticas	
		Herbarios medicinales	
		Ultramarinos, vinos y licores	
		Aqua purificada, refrescos, cigarros y puros	
		Dulcerías	
		Nevarias	
		Alimentos vegetarianos	
	Tiendas de especialidades para profesionistas	Ingeniería y/o dibujo	
		Fotografía	
		Para médicos	
		Computadoras	
		Para laboratorios	
	Tiendas de especialidades para entretenimiento	Plantas y flores	

700



		Electrónica materiales
		Instrumentos musicales
		Artículos deportivos
		Papelería, librerías y revisterías
		Discos y similares
		Aparatos eléctricos y/o electrónicos
		Renta y venta de películas y juegos electrónicos
		Telas y mercería
	Tiendas de especialidades de artículos imperecederos	Joyerías y relojerías
		Ópticas
		Mueblerías
		De regalos
		Video juegos o maquinitas
		Aparatos electrodomésticos
		Artesanías
	Tiendas y almacenes	Tiendas de conveniencia
Servicios	Oficinas con afluencia pública	Muy baja (Administrativas o corporativas)
		Baja (Profesionistas)
	Servicios personales	Peluquerías y estéticas
		Lavanderías y tintorerías
		Sastrerías, diseño y costura
		Estudio fotográfico
		Reparación de electrodomésticos ligeros (Menores de 10 kilogramos)
		Alquiler de ropa
	Reparación y mantenimiento	Computadoras
	Comunicaciones	Apartados postales
		Telégrafos
	Transportes terrestres diversos	Estacionamiento para automóviles
	Servicios Financieros	Bancos servicio de cajeros
		Casa de cambio arrendadoras
		Bancos servicios internos
		Bancos de servicio corporativo
		Bancos servicio primer piso
		Aseguradoras y afianzadoras
	Alimentos y bebidas	Cafés, restaurantes y taquerías (No más de 75 comensales)

Estos mismos géneros y subgéneros quedan autorizados para el resto del lote identificado con el expediente catastral número 10-000-666.

**SEGUNDO.-** Queda expresamente prohibidos establecer en el resto del lote identificado con el expediente catastral número 10-000-666 y en el lote identificado con el expediente catastral número 10-000-065 los siguientes géneros y subgéneros:

FUNCION	GÉNERO	SUBGÉNERO
Servicios	Alimentos y bebidas	Cantinas, bares, peñas y cantas bares
		Centros nocturnos
		Discotecas
		Restaurante bar
		Espectáculos con desnudos o semi desnudos en vivo
		Bebidas preparadas para llevar
	Entretenimiento	Auditorios
		Centro de convenciones
		Teatros
		Sala de conciertos

701



		Cines
		Juegos Electrónicos
		Casas de Apuestas
	Espectáculos deportivos de mediana concurrencia	Gimnasios públicos
	Servicios personales	Salas de masaje no terapéutico
	Deportes en áreas cerradas	Danza, aeróbicos y artes marciales

**TERCERO.-** La autorización de cambio de uso de suelo a que se refiere el resolutivo anterior queda condicionada a lo siguiente:

- c) Que las C. María Alicia Garza Elizondo de Pro, propietaria del lote identificado con el expediente catastral número 10-000-666 enajene a favor del Municipio una superficie de 1,125.126 metros cuadrados de los 3,094.10 que lo integran y que por razones de orden público e interés social requiere ser afectado para la realización de la adecuación vial en el cruce de las Avenidas Alfonso Reyes y Real de San Agustín.
- d) Que el precio de la indemnización no exceda de \$7'370,000.00 (siete millones trescientos setenta mil pesos 00/100 M.N.)

**CUARTO.-** Se autonza el incremento de la densidad habitacional del lote identificado con el expediente catastral número 10-000-068, para que su superficie de 3,237.80 se divida en lotes de 450 metros cuadrados.

**QUINTO.-** Notifíquese el presente acuerdo por oficio a las C.C. María Cristina Garza Elizondo y María Alicia Garza Elizondo de Pro y a las Secretarías de Desarrollo Urbano y Ecología, Secretaría del Ayuntamiento y Secretaria de Finanzas y Tesorería para los efectos de su legal y debido cumplimiento.

San Pedro Garza García, N. L., a 21 de febrero del año 2006.- H. COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO DEL R. AYUNTAMIENTO.- C. Sergio Yorshue Rivera Zavala, Presidente; Lic. Rómulo M. 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; Profra. y Lic. Martha Ma. González Leal, Vocal;

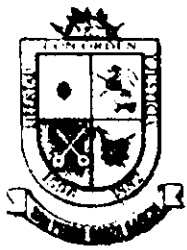
La. C. Secretario del R. Ayuntamiento, C. Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:

En el uso de la palabra la Regidora Marcela Livas.

**Regidora, C. Marcela de Jesús Livas Garza**

Buenas tardes, primero debieron consultarse los 12 vecinos con uso habitacional de acuerdo al artículo 177 párrafo dos de la Ley de Ordenamiento, de acuerdo al documento que se hace presencia del Notario Público 115, se desprende la celebración de una minuta de acuerdos entre el Gobierno Municipal, Junta de Colonos del Fraccionamiento Colinas de San Agustín y los propietarios del predio en cuestión, las que debieron de firmar 34 vecinos de Colinas de San Agustín y sólo firmaron 9 de esos 34 y las dos firmas de los propietarios de los predios en cuestión; de esta forma existe

702



una triple indemnización ya que se les otorga a los propietarios de los predios en cuestión lo siguiente:

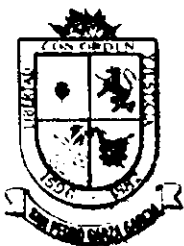
Indemnización económica por \$7,370,000 por concepto de la afectación al predio que también puede variar, parece ser hasta \$8,000,000, lo que no se justificó con un avalúo que así se determinaría, se les otorga adicionalmente cambios de uso de suelo y la variación en la densidad de terrenos en la zona... ambos no permitidos en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano vigente, no obstante que están suspendidos dichos cambios por acuerdo emitido por el R. Ayuntamiento con fecha del 24 de octubre del 2001 mismo que se confirmó por acuerdo del Ayuntamiento de fecha 26 de enero del 2004. Por lo que en síntesis a lo mencionado se genera una triple indemnización ya que por un lado está lo económico, uso de suelo y variación de densidad del terreno siendo que como autoridad tenemos la posibilidad de llevar a cabo un proceso de expropiación por utilidad pública, en caso de así proceder y entendiéndose que se pagaría únicamente la cantidad económica justa y legal al afectado por la expropiación.

El siguiente es un resumen que llevé a cabo, son 17 propietarios de los cuales debieron de firmar por (2) = 34 firmas, hay 9 propietarios que no firmaron, 7 propietarios, 1 sola firma que no es válida, 1 sólo propietario firmaron 2 y las 2 propietarias; no se ha notificado a los vecinos de distintos acuerdos y se les debe de notificar, no cumple con el Plan de Desarrollo Urbano porque es unifamiliar y no cumple Ley Estatal de garantía, por lo tanto yo pido que se haga una revisión muy exhaustiva de esto, porque no se puede aprobar un problema tan serio, gracias.

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

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

Compañeros Regidores, Presidente Municipal, ciudadanos que nos están viendo a través de Internet, es preocupante que en un asunto que a todas luces es un asunto ordinario, recibamos los Regidores una cita a las 11:30 o 12:00 de la noche, para una junta extraordinaria al día siguiente a las 17:00 horas, sobre un asunto que desde mi perspectiva un día o dos días más no les afecta; por otro lado independientemente de que sabemos de que este asunto va a ser inmediatamente controvertido por los vecinos, por qué no se tiene la firma de todos los vecinos que marca la Ley y no voy a profundizar en eso porque no es necesario, yo quiero que hagamos un análisis con base en las disposiciones de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos y el Código Penal, porque estamos al borde de aprobar la Comisión de un delito, el área de afectación que son 1,125 metros cuadrados... la Comisión o el Comité de Adquisiciones aprobó adquirirlo en \$7,370,000 pesos, que a un valor aproximado, de a \$10.00 pesos por dólar, son aproximadamente 650 dólares por metros cuadrado, entonces yo pregunto, si estamos pagando un predio a valor comercial por qué tenemos que dar beneficios adicionales si lo estamos pagando a su valor, que ese valor desde luego, no tengo yo ningún documento que me justifique que se haya realizado un avalúo, independientemente de ello vamos a hacer unas cuentecitas. El área comercial nueva... la que se va a hacer nueva. o sea los 3,000 metros del lote contiguo... actualmente tiene uso habitacional unifamiliar, su valor de mercado aproximado es de \$400 dólares por metro cuadrado, al momento en el que nosotros le otorguemos valor comercial, si estamos reconociendo que vale \$650 dólares el otro terreno, bueno, le estamos dando valor comercial ahora vale \$650 dólares el metro, el beneficio



inmediato para el propietario es de \$786,680 dólares, considerando pasar de \$400 a \$650... pero además no contentos con eso le vamos a dar ahora uso de una densidad menor a un lote que es unifamiliar de 3,000 metros, ese lote su valor actual a \$400 dólares el metro es de \$1,255,728 dólares, pero si podemos hacer 5 lotes ahí, el lote conservadoramente... cada lote de 450 metros se va a ir a 550 dólares el metros, lo cual le da otro incremento de \$470,898 dólares con lo que estamos dando un beneficio de más de \$1,000,000 de dólares a los propietarios; pero el problema es éste, nosotros estamos disponiendo de dinero público, por qué tengo que yo darle un premio a un propietario que le estoy pagando su propiedad exactamente al valor, si de alguna manera se nos estuviera diciendo, bueno como le estamos cambiando lotes comerciales por habitacionales, bueno, pues la parte que le voy a afectar se la pago a valor habitacional, por qué porque con esta catafixia, ahora... estas personas actualmente tiene un lote comercial de 3,148 metros cuadrados y van a terminar con lote comercial de 5,155.95 metros cuadrados. aqui dice... el Considerando Séptimo: Que resulta afectado por la adecuación.... Que no ha expresado su disposición de contribuir al bienestar público en un esquema de justicia y equidad como seria la transferencia del uso de suelo comercial del lote que requiere ser afectado, cuál nos la está transfiriendo si le estamos dando otro, esa es un... justicia y equidad que el Municipio de San Pedro pague esa cantidad de dinero, por un lote o una cantidad de terreno que estamos reponiendo y no solamente se lo estamos reponiendo, le estamos dando más y no solamente le estamos dando más en el contiguo, le estamos dando ahora lotes más pequeños, eso señores está sancionado por el Código Penal y eso también es motivo de la Responsabilidades de los Funcionarios Públicos, estamos disponiendo y negociando indebidamente el patrimonio de San Pedro, tenemos el recurso expedito. porque aqui se esta diciendo en éste dictamen, aqui se está diciendo que es causa de utilidad pública, tenemos el recurso de la expropiación y tenemos el recurso de hacer las cosas bien, no tenemos por qué estar pagando este tipo de chiflasones y estar regalando el dinero del Municipio, señores por principio no podemos aprobar esta aberración, esto tiene implicaciones muy graves patrimoniales para el Municipio de San Pedro, es todo lo que tengo que decir por el momento.

**La. C. Secretario del R. Ayuntamiento, C. Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: La Regidora Lilia Leticia Peña Llanos.**

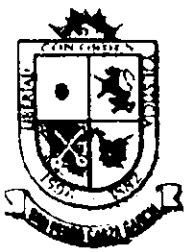
**Regidora, C. Lilia Leticia Peña Llanos**

Buenas tardes, ayer que vine a la sesión de Comisión de Desarrollo Urbano me encontré que... yo tenía entendido que íbamos a ver los planes de los Distritos y me encuentro ahora en la mañana... vine a pedir la minuta ... y me la cambiaron, curiosamente no dice aquí nada... se las hice llegar, la de febrero 20 no dice nada de la rotonda y la de febrero 21 dice la de la rotonda, esto es un delito grave que me cambien la minuta, nunca vimos ayer lo de la rotonda en la minuta, nada más... los que no están en la Comisión de Desarrollo Urbano se los hago saber, que estamos violando la Ley de Responsabilidades, lo que hace un Regidor en el Capítulo VI, eso es todo...

**La. C. Secretario del R. Ayuntamiento, C. Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: El Regidor Rómulo Elizondo.**

704





**Regidor, Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores**

Más o menos siguiendo con el comentario del Licenciado Benítez y de Marcela, hace tiempo yo tuve la oportunidad de estar en una reunión en donde solicité la consulta de vecinos... las firmas de la consulta de vecinos, la Secretaría de Desarrollo Urbano me hacía ahí el comentario, que para ellos el frente está sobre avenida Real San Agustín de estos 3 predios, y que no valía la pena pedir la consulta de vecinos al enfrente porque enfrente está un Colegio y es un lote muy grande y que, pues al ser un Colegio con uso de suelo comercial, pues no está obligado por la Ley, entonces yo le exigía y les pedí que hicieran la consulta a los extremos, que tenemos que considerar los 5 lotes independientemente del tamaño del lote que esté enfrente del terreno, a lo cual nunca me pudieron acceder, nunca me presentaron esas firmas y ahora me doy cuenta que efectivamente no lo presentaron, no lo hicieron, no hicieron esa consulta tal como debería de ser y una muestra de ello son todos los documentos que nos hicieron llegar el día de hoy de vecinos que viven ahí alrededor de la zona que se pretende afectar y los cuales manifiestan su inconformidad por el cambio de uso de suelo... entonces no... perdóneme, entonces es una cuestión que se está haciendo mal, el procedimiento yo también desconozco cuál es la prisa para hacer la rotonda, entiendo que estamos entrando a un proceso electoral y hay que sacar esto antes de cierto límite que marca la Ley Electoral, pero yo creo que esto no se puede hacer en contra de la voluntad de los vecinos y menos un cambio de uso de suelo que es como la marca la Ley; también atenuando un poquito lo que dice el Lic. Benítez, yo también no creo que sea conveniente darle el premio a estos señores que de pronto hicieron el negocio de su vida porque aparte de que les estamos dando el cambio de uso de suelo comercial, estamos pagando ese plus... se los estamos pagando caro, yo creo que una opción viable sería pagárselos a uso de suelo habitacional al valor del terreno habitacional, yo siempre he dicho que la obra es buena siempre he estado a favor de la obra, yo circulo por ahí todos los días y se requiere una obra de esa magnitud pero yo creo que no es la forma correcta ni los montos correctos, sobre todo porque sí es un monto excesivo un daño patrimonial al Municipio, yo desconozco si para esto el municipio se vaya a tener que endeudar más... entonces es mi punto de vista yo no apoyo la forma, la obra yo estoy de acuerdo con ella yo jamás estaré en contra de una obra de interés público, pero la forma en que se está haciendo a mí no me satisface.

**La. C. Secretario del R. Ayuntamiento, C. Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: La Regidora Lilia Leticia Peña.**

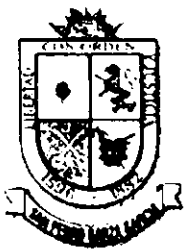
**Regidora, C. Lilia Leticia Peña Llanos**

Se me olvidó decirles. este escrito llegó el 16 de febrero y apenas me lo leyó mi compañero Sergio en Cabildo, yo les pedí a mis compañeros que le diéramos audiencia al señor Mario Gámez y al señor José Luis Pérez y ellos están pidiendo una audiencia con la Comisión de Desarrollo Urbano, está grabado ahí en la Comisión que lo pedí, hay que darle derecho de audiencia al ciudadano, acuérdense que nuestro compromiso es con el ciudadano.

**La. C. Secretario del R. Ayuntamiento, C. Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: El Regidor Salvador Benítez.**

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

705



Quiero agregar otro punto, porque considero que es mi deber hacerlo, yo tengo intereses en propiedades cercanas a esa zona y se verían beneficiadas por esa obra, sin embargo, no puedo bajo ningún concepto aprobar que una obra de esta naturaleza se haga con cargo, o con un cargo desmedido al erario público, no es posible que si estamos pagando el valor total de una indemnización también a su vez demos un premio, para ese caso recurramos a la expropiación, número uno; número dos, también se me pasó comentar que estoy consciente de la necesidad de esas obras viales, estoy perfectamente conciente yo también circulo por ahí y sé que se necesitan, pero tampoco podemos seguir sentando precedentes en San Pedro de que los vecinos negocian como ellos quieren y pretenden quitarle el dinero a sus demás vecinos, a los que también pagamos impuestos aquí y resulten beneficiados por ello, creo que es más que suficiente el sólo hecho de que se les compense el área comercial que se les está dando e incluso con creces, con 2,000 metros más es mas que suficiente y no quiero tomar una posición negativa porque sea negativa hay otras alternativas para resolver éste problema y la primera es, si es una obra de interés público tenemos que recurrir a la expropiación, yo les aseguro que en el momento que acudamos a la expropiación inmediatamente se va a encontrar una solución, porque tampoco se vale... discúlpeme pero en público no se puede decir lo que estoy pensado, pero no se vale abusar.

**La. C. Secretario del R. Ayuntamiento, C. Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: La Regidora Marcela Livas.**

**Regidora, C. Marcela de Jesús Livas Garza**

Tenemos que tener conciencia, estamos en esto por los ciudadanos y no podemos hacer estos actos en contra de los mismos ciudadanos, es una responsabilidad de todos los regidores independientemente del partido que sean es una responsabilidad de cada quien, no creo justo que hagamos algo que está tan fuera y sobretodo que también implica un delito ante la ley aprobar cambios de uso de suelo, porque eso no se puede hacer, es un delito que amerita cárcel, además en caso de que no tomen conciencia de lo grave de éste problema, se tendría que recurrir a denunciarlo a la Contraloría, a la Comisión de Honor y Justicia y también con los Diputados al Congreso... al Congreso del Estado, porque no es posible aceptar y promover esta forma de actuar, si somos un Municipio modelo, hagamos como debe de ser con la conciencia y con la responsabilidad que cada uno de nosotros tenemos para todos los ciudadanos de San Pedro, muchas gracias.

**La. C. Secretario del R. Ayuntamiento, C. Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó:**

Muy bien...

#### **ACUERDO**

**Está a consideración de ustedes el dictamen presentado por el Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano, C. Regidor, Sergio Yorshue Rivera Zavala, en los términos en que fue expuesto.**

**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**

706

**Regidores:**

C. P. Roberto Treviño de la Garza	A favor
Profra. y Lic. Martha María De Guadalupe González Leal	A favor
Lic. 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	En contra
Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores	En contra
C. Marcela de Jesús Livas Garza	En contra
C. Lilia Leticia Peña Llanos	En contra

**APROBADO POR MAYORÍA CON LOS VOTOS EN CONTRA DE LOS CC. REGIDORES LIC. SALVADOR MARIANO BENÍTEZ LOZANO, LIC. RÓMULO MARTÍN ELIZONDO FLORES, MARCELA DE JESÚS LIVAS GARZA, MARCELA DE JESÚS LIVAS GARZA.**

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

Regidor, Lic. Sergio Yorshue Rivera Zavala  
Nada más que se agregue el dictamen al Acta de Cabildo.

La. C. Secretario del R. Ayuntamiento, C. Lic. Ma. Emilda Ortiz Caballero, expresó: Muy bien, también se agregará la solicitud hecha por el Regidor, Lic. Sergio Yorshue Rivera Zavala de agregar el dictamen al Acta.  
**EL PUNTO CUATRO DE LA ORDEN DEL DIA.- Es la Clausura.-**  
Habiendo sido agotado el último punto del Orden del Día para esta Sesión Extraordinaria del mes de Febrero de 2006 del Republicano Ayuntamiento, programada para el día de hoy 21 de Febrero de 2006, y siendo las 17:45 diecisiete horas con cuarenta y cinco minutos, me permito clausurar los trabajos. Muchas Gracias.-



SESION EXTRAORDINARIA DEL MES DE FEBRERO  
DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L.  
GOBIERNO MUNICIPAL 2003-2006

21 de Febrero de 2006

17:00 horas.

Presidente Municipal.  
C. 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.

LIC. Sergio Yorshue Rivera Zavala.

C. Gerardo Ismael Canales Martínez.

Lic. Jorge Enrique Fernández Salazar.

Lic. Roberto Berlanga Salas.

Ing. Maria Teresa del Niño Jesús Morales Ramos.

C. Diana María Jaime Zamudio.

Lic. Salvador Mariano Benítez Lozano.

Lic. Rómulo Martín Elizondo Flores.

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.



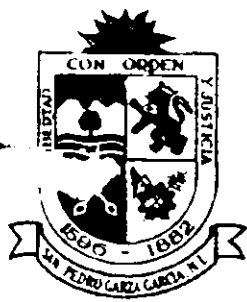
**INDICE ACTA NO. 4  
SESION EXTRAORDINARIA DEL MES DE FEBRERO DEL  
REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE FECHA  
21 DE FEBRERO DEL 2006**

**ACUERDO**

**PÁGINA**

**1.- Orden del Día programado para esta Sesión Extraordinaria del R. Ayuntamiento. APROBADO POR MAYORÍA CON EL VOTO EN CONTRA DEL C. REGIDOR LIC. SALVADOR MARIANO BENÍTEZ LOZANO.....02**

**2.- Dictamen presentado por el Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano, C. Regidor, Sergio Yorshue Rivera Zavala, en los términos en que fue expuesto. APROBADO POR MAYORÍA CON LOS VOTOS EN CONTRA DE LOS CC. REGIDORES LIC. SALVADOR MARIANO BENÍTEZ LOZANO, LIC. RÓMULO MARTÍN ELIZONDO FLORES, MARCELA DE JESÚS LIVAS GARZA, MARCELA DE JESÚS LIVAS GARZA.....19**



GOBIERNO MUNICIPAL

**SAN PEDRO**  
GARZA GARCÍA, N.L.  
2003 - 2006

ANEXO 1  
Acta 4

**R. AYUNTAMIENTO**

**PRESENTE -**

A los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano del R. Ayuntamiento, nos fue tomada la solicitud presentada por las C.C. María Cristina Garza Elizondo y María Alicia Garza Elizondo de Pro, consistente en el cambio de uso de suelo de habitacional a comercial, del predio de su propiedad identificado con el expediente catastral números 10-000-666 al 10-000-665, ambos colindantes y ubicados en la esquina sur-poniente de la intersección de las Avenidas Real de San Agustín y Alfonso Reyes, con superficie respectivamente de 3,094.10 metros cuadrados y 3,237.80 metros cuadrados y de la modificación de la densidad habitacional del lote identificado con el expediente catastral 10-000-068, con una superficie de 3,139.92 metros cuadrados, por lo que,

**RESULTANDO:**

**PRIMERO.** Que las C.C. MARIA CRISTINA GARZA ELIZONDO Y MARIA ALICIA GARZA ELIZONDO DE PRO, en fecha 27 de octubre del año del 2005 presentaron solicitud dirigida al Republicano Ayuntamiento, respecto a lo siguiente:

- a) Al cambio de uso de suelo, de habitacional a comercial, del predio de su propiedad identificado con el expediente catastral número 10-000-666 al 10-000-665, ambos colindantes y ubicados en la esquina sur-poniente de la intersección de las Avenidas Real de San Agustín y Alfonso Reyes, de la colonia Hacienda de San Agustín con superficie respectivamente de 3,094.10 metros cuadrados y 3,237.80 metros cuadrados, argumentando que por razones de interés público y para construir una adecuación a la vialidad, la Administración Municipal requiere afectar en 1,125.126 metros cuadrados el lote de su propiedad identificado con el expediente catastral número 10-000-666,
- b) A la modificación de densidad del lote colindante con los anteriormente mencionados, al que corresponde una superficie de 3,139.92 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 10-000-068, de 800 a 450 metros cuadrados por lote

**SEGUNDO** - Que motivaron su solicitud en el hecho de que la Administración Municipal pretende construir una rotonda para mejorar la vialidad en el cruzamiento de las Avenidas Alfonso Reyes y Real de San Agustín y requiere afectar 1,125.126 metros cuadrados del lote de su propiedad identificado con el expediente catastral número 10-000-666, al que corresponde una superficie de 3,094.10 metros cuadrados.

**CONSIDERANDO**

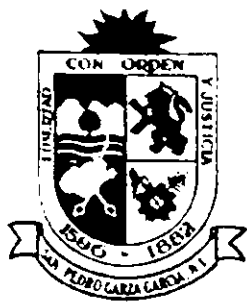
**PRIMERO.** Que esta Comisión de Desarrollo Urbano, es competente para conocer, estudiar, resolver y proponer al R. Ayuntamiento el punto de acuerdo a la presente solicitud, de conformidad con lo señalado en los artículos 58, 59, 60 fracción X, 61 fracción X inciso e) del Reglamento para el Gobierno Interior del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León y en consecuencia ha procedido a estudiar la solicitud para conocer y determinar lo que legalmente procede y resolver en consecuencia.

**SEGUNDO.**- Que con fundamento en lo dispuesto por el artículo 1, 12 fracción XVI y 177 de la Ley de Ordenamiento Territorial y de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano, 10, 26 fracción I, 41, 42, 43, 44 y 45 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y

**DIRECCIÓN JURÍDICA DEL R. AYUNTAMIENTO**  
ALDAMA No. 403 NTE. ENTRE LIBERTAD E INDEPENDENCIA  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N. L., MÉXICO C. P. 66200  
TELS 8400-4509, 8400-4525 FAX. 8400-4507

710

718



GOBIERNO MUNICIPAL

**SAN PEDRO**

GARZA GARCÍA, N.L.

2003 - 2006

artículo 20 bis, del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, 2000-2020, el R. Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, es competente para resolver sobre el presente asunto.

**TERCERO.-** Que el artículo 177 de la citada Ley de Ordenamiento Territorial y de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano vigente en el Estado, establece que "En los casos concretos, sólo se podrán establecer o cambiar los usos y destinos del suelo de predios, lotes y edificaciones, conforme a los planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, previa licencia de uso de suelo que otorgue la autoridad municipal competente de conformidad con la presente Ley" y que "Para llevar a cabo un cambio de uso de suelo que no sea compatible con el de los autorizados en la zona en que se encuentre, la autoridad municipal deberá contar preferentemente con la opinión favorable de la mayoría de los propietarios o poseedores de los lotes o predios que se encuentren colindantes al lote en cuestión y deberán ser tres para cada lado, cinco enfrente y el lote posterior. Los consultados deberán tener uso habitacional. En todo caso, la autoridad competente deberá velar por que no se lesionen intereses o derechos jurídicos adquiridos con anterioridad."

Además, es de considerarse que el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2000-2020, en sus Apartados 2. Objetivos y Metas, 3. Diagnóstico y pronóstico de los asentamientos humanos, 4. Estrategias y acciones y 5. Mecanismos de control, seguimiento y evaluación del plan, numerales 2.5. Vialidad y Transporte, 3.8.2. Vialidad, transporte y requerimiento futuro, Operación Vial, 4.6.1 Vialidad y transporte, Valle Oriente y 5.4. Programación de acción, Programa 04 Vialidad y Tabla 3/5, se refiere a las adecuaciones para resolver la vialidad en el cruce de las Avenidas Alfonso Reyes y Real de San Agustín, estableciendo que "a mediano plazo" debe resolverse mediante la construcción de un paso a desnivel con la colaboración de la Federación, el Estado y el Municipio.

**CUARTO.-** Que a pesar de que ha transcurrido un lustro desde la fecha en que entró en vigor el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2000-2020, no se vislumbra la posibilidad de que pueda existir la colaboración de la Federación y el Estado para construir el paso a desnivel que solucionaría la problemática vial en el cruce de referencia, que según estimaciones calculadas en el año 2005, el paso a desnivel referido tendría un costo de \$68'000,000.00- sesenta y ocho millones de pesos, que el lote de referencia se encuentra baldío; que los propietarios del lote identificado con el expediente catastral número 10-000-068 han solicitado el permiso para construir, en dicho lote, un centro comercial, lo cual de realizarse incrementaría el costo de adquisición de la tierra necesaria para efectuar la obra al tener que demoler lo construido.

**QUINTO.-** Que en cuarto lugar hemos conocido el proyecto de la Administración Pública Municipal consistente en construir en el citado cruzamiento de las Avenidas Alfonso Reyes y Real de San Agustín, una rotonda que tiene un costo de \$ 4'499,187.15 (cuatro millones cuatrocientos noventa y nueve mil pesos 15/100 M.N.) y que permite preparar las áreas públicas para el momento en que las circunstancias presupuestales permitan construir el paso a desnivel.

**SEXTO.-** Que una previsión adecuada para preparar la construcción del paso a desnivel es la adquisición de la tierra necesana, aspecto éste del cual en este momento se adolece, como se adolece también para la construcción de la rotonda, obra para la cual es necesano contar con una superficie adicional a la que ofrecen actualmente las vías públicas y que representan 1,125 126 metros cuadrados de terreno, afectando el lote de terreno identificado con el expediente catastral número 10-000-666

**SÉPTIMO -** Que la Administración Municipal impuesta de su responsabilidad, ha iniciado gestiones tendentes a la adquisición de la tierra necesana, logrando la aceptación de la C. María Alicia Garza Elizondo de Pro, propietaria del lote identificado con el expediente catastral número 10-000-666, localizado precisamente en el cruzamiento de las Avenidas Real de San Agustín y Alfonso Reyes, colonia

DIRECCIÓN JURÍDICA DEL R. AYUNTAMIENTO  
ALDAMA No. 403 NTE. ENTRE LIBERTAD E INDEPENDENCIA  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N. L., MÉXICO C. P. 66200  
TELS. 8400-4509, 8400-4525 FAX. 8400-4507

711

718



GOBIERNO MUNICIPAL

# SAN PEDRO

GARZA GARCÍA, N.L.

2003 - 2006

Hacienda San Agustín y que resulta afectado por la adecuación vial, quien ha expresado su disposición de contribuir al bienestar público en un esquema de justicia y equidad como sería la transferencia del uso

de suelo comercial del lote que requiere ser afectado a otro lote de su propiedad contiguo, vendiendo al Municipio la superficie de terreno necesaria para tal propósito, sujeto a las siguientes condiciones:

- Que se pague un precio justo por la tierra,
- Que el uso de suelo del predio afectado se transfiera al lote de su propiedad con uso de suelo habitacional contiguo al afectado, identificado con el expediente catastral número 10-000-665, y
- Que se autorice un aumento en la densidad habitacional del lote identificado con el expediente catastral número 10-000-068 para que pase de 800 a 450 metros cuadrados por lote.

**OCTAVO.-** Que la Administración Municipal, por conducto de la Secretaría de Vinculación Ciudadana, ha realizado consulta a los propietarios de los lotes colindantes a que se refiere el artículo 177 de la Ley de Ordenamiento Territorial y de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano, quienes ha dado una respuesta afirmativa, misma que en forma documental tenemos a la vista, condicionada a que en el uso comercial solicitado se autoricen solamente para los géneros y subgéneros siguientes:

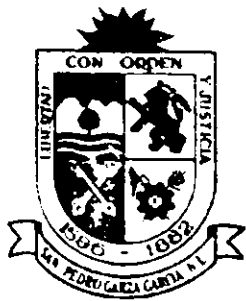
FUNCIÓN	GÉNERO	SUBGÉNERO	
Comercio	Vestir	Ropa, calzado y accesorios diversos	
		Tiendas de especialidades para consumo	Farmacias y boticas
		Herbarios medicinales	
		Ultramarinos, vinos y licores	
		Agua purificada, refrescos, cigarros y puros	
		Dulcerías	
	Tiendas de especialidades para profesionistas	Nevarías	
		Alimentos vegetarianos	
		Ingeniería y/o dibujo	
		Fotografía	
		Para médicos	
		Computadoras	
Tiendas de especialidades para entretenimiento	Para laboratorios		
	Plantas y flores		
	Electrónica materiales		
	Instrumentos musicales		
	Artículos deportivos		
	Papelería, librerías y revistarias		
		Discos y similares	

DIRECCIÓN JURÍDICA DEL R. AYUNTAMIENTO  
ALDAMA No. 403 NTE. ENTRE LIBERTAD E INDEPENDENCIA  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N. L., MÉXICO C. P. 66200  
TELS. 8400-4509, 8400-4525 FAX. 8400-4507

712

718





GOBIERNO MUNICIPAL

**SAN PEDRO**

CARZA GARCIA, N.L.

2003 - 2006

		Aparatos eléctricos y/o electrónicos
		Renta y venta de películas y juegos electrónicos
		Telas y mercería
	Tiendas de especialidades de artículos impercederos	Joyerías y relojerías
		Ópticas
		Mueblerías
		De regalos
		Video juegos o maquinas
		Aparatos electrodomésticos
		Artesanías
	Tiendas y almacenes	Tiendas de conveniencia
Servicios	Oficinas con afluencia pública	Muy baja (Administrativas o corporativas)
		Baja (Profesionistas)
	Servicios personales	Peluquerías y estéticas
		Lavanderías y tintorerías
		Sastrerías, diseño y costura
		Estudio fotográfico
		Reparación de electrodomésticos ligeros (Menores de 10 kilogramos)
		Alquiler de ropa
	Reparación y mantenimiento	Computadoras
	Comunicaciones	Apartados postales
		Telégrafos
	Transportes terrestres diversos	Estacionamiento para automóviles
	Servicios Financieros	Bancos servicio de cajeros
		Casa de cambio arrendadoras
		Bancos servicios internos
		Bancos de servicio corporativo
		Bancos servicio primer piso
		Aseguradoras y afianzadoras
	Alimentos y bebidas	Cafés, restaurantes y taquerías (No más de 75 comensales)

Estableciendo los vecinos, además, que queden expresamente prohibidos los siguientes géneros y subgéneros:

Servicios	Alimentos y bebidas	Cantinas, bares, peñas y cantas bares
-----------	---------------------	---------------------------------------

DIRECCIÓN JURÍDICA DEL R. AYUNTAMIENTO  
 ALDAMA No. 403 NTE. ENTRE LIBERTAD E INDEPENDENCIA  
 SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N. L., MÉXICO C. P 66200  
 TELS 8400-4509, 8400-4525 FAX. 8400-4507



GOBIERNO MUNICIPAL

# SAN PEDRO

GARZA GARCÍA, N. L.

2003 - 2006

		Centros nocturnos
		Discotecas
		Restaurante bar
		Espectáculos con desnudos o semi desnudos en vivo
		Bebidas preparadas para llevar
	Entretención	Auditorios
		Centro de convenciones
		Teatros
		Sala de conciertos
		Cines
		Juegos Electrónicos
		Casas de Apuestas
	Espectáculos deportivos de mediana concurrencia	Gimnasios públicos
	Servicios personales	Salas de masaje no terapéutico
	Deportes en áreas cerradas	Danza, aeróbicos y artes marciales

NOVENO.- Que la Comisión de Adquisiciones conforme a lo dispuesto por los artículos 1, 2 fracción I, 7, y 20 fracción I, del Reglamento de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios para el Gobierno Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo en sesión efectuada el 19 de enero del año en curso (2006), ha autorizado la adquisición de la superficie de terreno necesaria para la adecuación vial, en la cantidad de \$ 7'370,000.00 (siete millones trescientos setenta mil pesos 00/100 M.N.).

DÉCIMO.- Que el Consejo Consultivo Ciudadano de la Secretaría de Desarrollo Urbano en fecha 2 de diciembre del año 2005, emitió por unanimidad en sentido positivo su opinión, al considerar que la adecuación vial es una obra de orden público e interés social necesaria para resolver la problemática vial que en dicho cruce se presenta y que se agravará en el futuro según el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2000-2020, cuyo texto se cita en el párrafo segundo del Considerando Tercero de este dictamen

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

### ACUERDO

PRIMERO.- Como por razones de orden público e interés social, se autoriza el cambio de uso de suelo de habitacional a comercial y de servicios del lote propiedad de las C. María Alicia Garza Elizondo de Pro, identificado con el expediente catastral número 10-000-665 únicamente para los siguientes géneros y subgéneros:

FUNCIÓN	GÉNERO	SUBGÉNERO
Comercio	Vestir	Ropa, calzado y accesorios diversos
	Tiendas de	Farmacias y boticas

DIRECCIÓN JURÍDICA DEL R. AYUNTAMIENTO  
 ALDAMA No. 403 NTE. ENTRE LIBERTAD E INDEPENDENCIA  
 SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N. L., MÉXICO C P. 66200  
 TELS. 8400-4509, 8400-4525 FAX 8400-4507



GOBIERNO MUNICIPAL

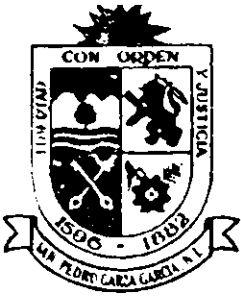
# SAN PEDRO

GARZA GARCÍA, N.L.

2003 - 2006

	especialidades para consumo	
		Herbarios medicinales
		Ultramarinos, vinos y licores
		Agua purificada, refrescos, cigarros y puros
		Dulcerías
		Nevarías
		Alimentos vegetarianos
	Tiendas de especialidades para profesionistas	Ingeniería y/o dibujo
		Fotografía
		Para médicos
		Computadoras
		Para laboratorios
	Tiendas de especialidades para entretenimiento	Plantas y flores
		Electrónica materiales
		Instrumentos musicales
		Artículos deportivos
		Papelería, librerías y revistarias
		Discos y similares
		Aparatos eléctricos y/o electrónicos
		Renta y venta de películas y juegos electrónicos
		Telas y mercería
	Tiendas de especialidades de artículos impercederos	Joyerías y relojerías
		Ópticas
		Mueblerías
		De regalos
		Video juegos o maquinitas
		Aparatos electrodomésticos
		Artesanías
	Tiendas y almacenes	Tiendas de conveniencia
Servicios	Oficinas con afluencia pública	Muy baja (Administrativas o corporativas)
		Baja (Profesionistas)
	Servicios personales	Peluquerías y estéticas
		Lavanderías y tintorerías
		Sastrerías, diseño y costura
		Estudio fotográfico
		Reparación de electrodomésticos ligeros (Menores de 10 kilogramos)

DIRECCIÓN JURÍDICA DEL R. AYUNTAMIENTO  
 ALDAMA No 403 NTE. ENTRE LIBERTAD E INDEPENDENCIA  
 SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N. L., MÉXICO C. P. 66200  
 TELS. 8400-4509, 8400-4525 FAX. 8400-4507



GOBIERNO MUNICIPAL

**SAN PEDRO**

GARZA GARCÍA, N.L.

2003 - 2006

		Alquiler de ropa
	Reparación y mantenimiento	Computadoras
	Comunicaciones	Apartados postales
		Telégrafos
	Transportes terrestres diversos	Estacionamiento para automóviles
	Servicios Financieros	Bancos servicio de cajeros
		Casa de cambio arrendadoras
		Bancos servicios internos
		Bancos de servicio corporativo
		Bancos servicio primer piso
		Aseguradoras y afianzadoras
	Alimentos y bebidas	Cafés, restaurantes y taquerías (No más de 75 comensales)

Estos mismos géneros y subgéneros quedan autorizados para el resto del lote identificado con el expediente catastral número 10-000-666.

SEGUNDO.- Queda expresamente prohibidos establecer en el resto del lote identificado con el expediente catastral número 10-000-666 y en el lote identificado con el expediente catastral número 10-000-065 los siguientes géneros y subgéneros.

FUNCION	GÉNERO	SUBGÉNERO
Servicios	Alimentos y bebidas	Cantinas, bares, peñas y cantina bares
		Centros nocturnos
		Discotecas
		Restaurante bar
		Espectáculos con desnudos o semi desnudos en vivo
		Bebidas preparadas para llevar
	Entretención	Auditorios
		Centro de convenciones
		Teatros
		Sala de conciertos
		Cines
		Juegos Electrónicos
		Casas de Apuestas
	Espectáculos deportivos de mediana concurrencia	Gimnasios públicos
	Servicios personales	Salas de masaje no terapéutico
	Deportes en áreas cerradas	Danza, aeróbicos y artes marciales

DIRECCIÓN JURÍDICA DEL R. AYUNTAMIENTO  
 ALDAMA No. 403 NTE. ENTRE LIBERTAD E INDEPENDENCIA  
 SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N. L., MÉXICO C. P 66200  
 TELS. 8400-4509, 8400-4525 FAX. 8400-4507

7/7



GOBIERNO MUNICIPAL

# SAN PEDRO

GARZA GARCIA, N.L.

2003 - 2006

**TERCERO.-** La autorización de cambio de uso de suelo a que se refiere el resolutivo anterior queda condicionada a lo siguiente:

- a) Que las C. María Alicia Garza Elizondo de Pro, propietaria del lote identificado con el expediente catastral número 10-000-666 enajene a favor del Municipio una superficie de 1,125.126 metros cuadrados de los 3,094.10 que lo integran y que por razones de orden público e interés social requiere ser afectado para la realización de la adecuación vial en el cruce de las Avenidas Alfonso Reyes y Real de San Agustín.
- b) Que el precio de la indemnización no exceda de \$ 7'370,000.00 (siete millones trescientos setenta mil pesos 00/100 M.N.)

**CUARTO.-** Se autoriza el incremento de la densidad habitacional del lote identificado con el expediente catastral número 10-000-068, para que su superficie de 3,237.80 se divida en lotes de 450 metros cuadrados.

**QUINTO.-** Notifíquese el presente acuerdo por oficio a las C.C. María Cristina Garza Elizondo y María Alicia Garza Elizondo de Pro y a las Secretarías de Desarrollo Urbano y Ecología, Secretaría del Ayuntamiento y Secretaría de Finanzas y Tesorería para los efectos de su legal y debido cumplimiento

## ATENTAMENTE

San Pedro Garza García, N. L., a 21 de febrero del año 2006.

H. COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO DEL R. AYUNTAMIENTO

C. Sergio Yorsque Rivera Zavala  
PRESIDENTE

(AUSENTE CON AVISO)

Lic. Julio Gerardo de la Garza de Silva  
VOCAL

C.P. Roberto Francisco de la Garza  
VOCAL

C. Lilia Leticia Peña Llanos  
VOCAL

Ausente con aviso  
Lic. Rómulo M. 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