



1

**ACTA 4  
SEGUNDA SESIÓN ORDINARIA  
DEL MES DE DICIEMBRE  
15 DE DICIEMBRE DE 2009**

En la Ciudad de San Pedro Garza García, Nuevo León, siendo las 16.00 horas del día 15 de Diciembre de 2009. En uso de la palabra el C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal expresa: Buenas Tardes, Señoras y Señores Regidores y Síndicos, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 27, fracción III, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y el artículo 32 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, se les ha convocado el día de hoy 15 de diciembre de 2009 a las 16:00 horas a fin de celebrar la Segunda Sesión Ordinaria correspondiente al mes de diciembre del presente año; por lo que solicito al ciudadano Secretario del R. Ayuntamiento pase lista de asistencia, verifique el quórum legal y me asista en la celebración de esta sesión con fundamento a lo que señala el artículo 79, fracciones II y III del Reglamento para el Gobierno Interior

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Fernando Canales Stelzer, expresó: Buenas tardes, de acuerdo a las instrucciones del C. Presidente Municipal procedo a pasar lista de asistencia:

Ing. Mauricio Fernández Garza Presente

Síndicos:

C.P. Ramiro Contreras Gutiérrez Presente

Lic. Hiram Luis De León Rodríguez Presente

Regidores:

Lic. Roberto Berlanga Salas Presente

Lic. Alejandra Mayela Garza Dominguez Presente

C. Francisco Javier Cantú González Presente

C. Raúl Maldonado Tijerina Presente

C. Maria Del Refugio De León Martinez Ausente

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: C. María Mercedes Kontos Fuentes aviso que llegaría un poco tarde a la sesión de hoy

C. Claudette Treviño Márquez Presente

C. Lorena Canales Martínez Presente

C. Silvia Gabriela Villarreal De La Garza Presente

Lic. Eduardo José Cruz Salazar Ausente con aviso

Arq. Dagoberto Eduardo Flores Lozano Presente

Lic. Hernán Javier García Corral Ferrigno Ausente

Existe quórum legal señor Presidente Municipal

De acuerdo a lo establecido en los artículos 33 y 36 del Reglamento para el Gobierno Interior de este Republicano Ayuntamiento se declara la apertura de la sesión de hoy, por lo que pongo a consideración de ustedes el

**Orden del día:**

1. Lista de asistencia y declaración de quórum.
2. Lectura y aprobación del Orden del día.
3. Lectura, rectificación y aprobación en su caso del acta número 3 correspondiente a la primera sesión ordinaria del mes de diciembre celebrada el día 08 de diciembre de 2009, así como la dispensa de la lectura de la misma.
4. Cumplimiento de Acuerdos.
5. Propuesta del C. Presidente Municipal relativa a la integración de miembros del Republicano Ayuntamiento y de Consejeros Ciudadanos al



Consejo Directivo del Instituto Municipal de Planeación Urbana de San Pedro Garza García, Nuevo León.

*DAMOS POR PRESENTE A LA REGIDORA C MARÍA DEL REFUGIO DE LEÓN MARTÍNEZ*

6. Informe de Comisiones.

**COMISIÓN DE CONTROL URBANO.**

I.- Expediente Administrativo CLC 18232/2009 relativo a modificación de Lineamientos de Construcción en lo referente al Coeficiente de Área Verde (CAV) así como la opción de contar con estacionamiento a distancia.

II.- Expediente Administrativo CUS 18609/2009 relativo a adicionar al uso de suelo de servicios con el que cuenta actualmente el predio algunas de las funciones específicas permitidas en el corredor urbano denominado "Jiménez".

III.- Expediente Administrativo CD 18775/2009 relativo a Cambio de Densidad de Habitacional Unifamiliar Tipo H-15 a Habitacional Unifamiliar Tipo H-9.

IV.- Expediente Administrativo CLC 18882/2009 relativo a la modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación.

7. Asuntos Generales.

8. Clausura.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Fernando Canales Stelzer, expresó: *DAMOS POR PRESENTE A LA REGIDORA C MARÍA MERCEDES KONTOS FUENTES Y TAMBIÉN ESTÁ CON NOSOTROS EL CP ENCARNACIÓN RAMONES SALDAÑA SECRETARIO DE FINANZAS Y TESORERÍA MUNICIPAL.*

De conformidad con lo que establece el artículo 36 fracción VIII del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, N.L. solicito a los integrantes del mismo manifiesten quiénes desean inscribirse en el punto de Asuntos Generales. Ing Mauricio Fernández Garza, Lic Roberto Berlanga Salas, C. Mercedes Montos Fuentes, C María del Refugio de León Martínez, C Lorena Canales Martínez, Lic. Hiram Luis de León Martínez, C P Ramiro Contreras Gutiérrez, Lic. Hernán Javier Garcia Corral Ferrigno

Una vez hecho lo anterior se somete a votación el siguiente Orden del Día, en los términos anteriormente expuestos, lo que se aprueba por unanimidad.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: El punto NÚMERO TRES, informándoles que esta Secretaria les ha enviado el acta número 3 correspondiente a la primera sesión ordinaria del mes de diciembre celebrada el día 08 de diciembre de 2009, les informo que se realizaron adecuaciones ortográficas y de carácter gramatical.

Por lo que no habiendo comentarios, se somete a votación la dispensa de la lectura de las actas número 3, correspondiente a la Primera Sesión Ordinaria del mes de Diciembre celebrada el día 8 de Diciembre de 2009, así como la aprobación de las mismas Siendo lo anterior aprobado por unanimidad

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Para pasar al PUNTO CUARTO del orden del día me permito dar a conocer a Ustedes el cumplimiento de los acuerdos adoptados por el Republicano Ayuntamiento en dicha sesión:

Se notificó a la Secretaría de Seguridad Pública Municipal, de Finanzas y Tesorería Municipal, de Obras, de Desarrollo Social y Humano, Secretaria Obras Públicas, al Director General del Instituto Municipal de Planeación Urbana, Director General del Instituto Municipal de la Familia, al Periódico Oficial y al H Congreso del Estado, lo siguiente.



- 1 - Se notificó la designación como Presidente de la Comisión de Honor y Justicia de la Secretaría de Seguridad Pública
- 2 - Se notificó la propuesta de las cuotas y tarifas aplicables a impuestos y derechos que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, a través de Iniciativa de Reforma a la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León.
- 3 - Se notificó la designación del Comisario del Instituto Municipal de Planeación Urbana de San Pedro Garza García, Nuevo León
- 4 - Se notificó lo relativo a los Valores de los nuevos fraccionamientos y/o colonias del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León que ha propuesto y convalidado la Junta Municipal Catastral, para que estos sean aplicados durante el ejercicio fiscal 2010
- 5 - Se notificó lo relativo a la Transferencia Modificatoria de Obras del Programa de Desarrollo Municipal 2009.
- 6 - Se notificó la Integración del C. JOSE ALICIO LOPEZ LIRA Vocal (elemento de policía), C. JOSE LUIS GOMEZ Vocal (elemento de tránsito); C. ADRIANA GUTIERREZ DE MENDIVIL Vocal (vecino del municipio); C. ANTONIO SILVA TAMEZ Vocal (vecino del municipio) a la Comisión de Honor y Justicia de la Secretaría de Seguridad Municipal
- 7 - Se notificó lo relativo al Expediente Administrativo CLC18786/2009
- 8 - Se notificó lo relativo al Expediente Administrativo CLC18747/2009
- 9 - Se notificó la Designación de la C. REGIDORA LORENA CANALES MARTINEZ, la C. REGIDORA LIC. ALEJANDRA MAYELA GARZA DOMINGUEZ y la C. REGIDORA SILVIA GABRIELA VILLARREAL DE LA GARZA como representantes del Republicano Ayuntamiento en la Junta de Gobierno del Organismo Público Descentralizado denominado "Instituto Municipal de la Familia"
- 10 - Se notificó INICIATIVA DE REFORMA POR MODIFICACIÓN Y ADICIÓN AL REGLAMENTO ORGANICO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, en el Periódico Oficial, en el Periódico el Porvenir y en Internet de la página municipal

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Pasamos al PUNTO QUINTO, que es la Propuesta del C. Presidente Municipal relativa a la integración de miembros del Republicano Ayuntamiento y de Consejeros Ciudadanos al Consejo Directivo del Instituto Municipal de Planeación Urbana de San Pedro Garza García, Nuevo León

Solicita la dispensa de la lectura íntegra, lo que es aprobado por unanimidad

A continuación, me permito dar lectura a los acuerdos a su consideración.

**DICTAMEN**

**A LOS INTEGRANTES DEL  
REPUBLICANO AYUNTAMIENTO**

C. ING. MAURICIO FERNÁNDEZ GARZA, en mi carácter de Presidente Municipal de San Pedro Garza García, N.L., de acuerdo a lo establecido en los artículos 7 fracciones II y VII y 8 incisos a) y c) del Reglamento Orgánico del Instituto Municipal de Planeación Urbana de San Pedro Garza García, Nuevo León vigente, pongo a consideración de este Órgano Colegiado la propuesta relativa a la integración de integrantes de este



Republicano Ayuntamiento y de consejeros ciudadanos, al Consejo Directivo del Instituto Municipal de Planeación Urbana de San Pedro Garza García, Nuevo León, motivo por el cual me permito presentar los siguientes

**CONSIDERANDOS:**

**PRIMERO.-** Que el Consejo Directivo del Instituto Municipal de Planeación Urbana de San Pedro Garza García, Nuevo León, atendiendo a lo dispuesto por el artículo 7 del Capítulo Tercero del Reglamento Orgánico del Instituto Municipal de Planeación Urbana de San Pedro Garza García, Nuevo León, es la máxima autoridad del Instituto

**SEGUNDO -** Que en virtud del inicio de la administración pública municipal para el período 2009 – 2012 es necesario proponer y, en su caso, aprobar la integración del Consejo Directivo del Instituto Municipal de Planeación Urbana de San Pedro Garza García, Nuevo León, por lo que se propone a este órgano colegiado la integración al citado Consejo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 fracciones II y VII en relación con el diverso numeral 8, incisos a) y c) del Reglamento Orgánico del Instituto Municipal de Planeación Urbana de San Pedro Garza García, Nuevo León, de dos regidores del Republicano Ayuntamiento, en la inteligencia de que uno de ellos deberá de ser de representación proporcional, así como de cinco consejeros ciudadanos.

**TERCERO.-** Que resulta procedente proponer a los C.C. **REGIDORES ROBERTO BERLANGA SALAS y EDUARDO JOSÉ CRUZ SALAZAR** como integrantes del citado Comité Directivo, en virtud de que a su vez, dichos miembros del Republicano Ayuntamiento lo son también de la Comisión de Control Urbano

**Cuarto.-** Que asimismo se propone que los C.C. Arq. Helios Albalate Olaria, Arq. Adán H. Lozano Arrambide, Rosa María López Leal, Ing. José Maiz García e Ing. Javier García Iza se integren al Consejo Directivo como Consejeros Ciudadanos, en virtud de que se encuentran dentro de lo establecido en el artículo 8, inciso c) del Reglamento Orgánico del Instituto Municipal de Planeación Urbana de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, propongo se emita el siguiente

**ACUERDO:**

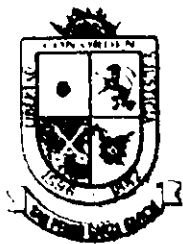
**PRIMERO:** Se aprueba la integración al Consejo Directivo del Instituto Municipal de Planeación Urbana de San Pedro Garza García, Nuevo León, en su calidad de miembros de este Republicano Ayuntamiento a los C.C. **REGIDORES ROBERTO BERLANGA SALAS Y EDUARDO JOSÉ CRUZ SALAZAR**

**SEGUNDO:** Se aprueba la integración al Consejo Directivo del Instituto Municipal de Planeación Urbana de San Pedro Garza García, Nuevo León, en su calidad de consejeros ciudadanos a los C.C. **ARQ. HELIOS ALBALATE OLARIA, ARQ. ADÁN H. LOZANO ARRAMBIDE, ROSA MARÍA LÓPEZ LEAL, ING. JOSÉ MAIZ GARCÍA E ING. JAVIER GARCÍA IZA.**

**TERCERO:** Publíquese el presente acuerdo en el Periódico Oficial del Estado Libre y Soberano de Nuevo León y en la Gaceta Municipal.

San Pedro Garza García, N.L., a 15 de diciembre de 2009. **ING. MAURICIO FERNÁNDEZ GARZA, PRESIDENTE MUNICIPAL, LIC FERNANDO CANALES STELZER, SECRETARIO DEL R AYUNTAMIENTO.**

**El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresa:** Nada más es un comentario, porque estoy haciendo una propuesta de los integrantes del IMPLAN y simplemente estoy comentando que yo tuve oportunidad con algunos Regidores que hice una propuesta original y luego decidí replantearla porque hubo algunos otros que hicieron consultas por otros lados y analizaron que deberíamos de hacerlo lo más técnico posible. Entonces hago este comentario por qué, alguno de los Regidores, tuve la oportunidad personalmente de platicar con ellos, les hice



una propuesta diferente y cuando se hizo el análisis se cambió a gente que le entendiera más al tema, entonces nada más repetirla como quedó la lista al final después de haber consultado a todo el Cabildo

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** Si, nada más aprovecho para **DAR POR PRESENTE AL C REGIDOR LIC. HERNÁN JAVIER GARCÍA CORRAL FERRIGNO** se une a esta Sesión, les voy a leer como queda el Consejo en su totalidad y al final les repito a quienes estamos invitando

El Consejo queda, Consejo Directivo del IMPLAN Ing Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal y Presidente del Consejo Directivo, Regidora María Mercedes Kontos Fuentes, Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano, Sexta Regidora del Republicano Ayuntamiento, Regidor Lic Roberto Berlanga Salas, Primer Regidor del Republicano Ayuntamiento, regidor Lic Eduardo José Cruz Salazar, Décimo Regidor el Republicano Ayuntamiento, Arq. Aldo Decanni Garza, Secretario de Control Urbano, Arq Armando Leal Pedraza Secretario de Obras Públicas, representando a la Cámara de Propietarios y Bienes Raíces de Nuevo León, representante de organismos Ing Ricardo López Canales y el Ing José Ignacio Vera Zornilla como suplente; de la Cámara Nacional de la Industria Desarrollo y Promoción de Viviendas, representante del organismo Ing Fausto Ibarra de la Garza y como suplente el Lic. Rafael Arroyo, Colegio de Ingenieros Civiles de Nuevo León A.C representante del organismo Ing Rafael Zapata Garza, Arq Ricardo Padilla Silva representante ciudadano del Consejo Consultivo, Lic Rubén Fernández Téllez representante ciudadano del Consejo Consultivo, el Director, esta pendiente el nombramiento del Director General y el Lic Hernán Javier García Corral Ferrignio como Comisario

Esa sería la propuesta de integración y les repito que los que estamos proponiendo para votar son precisamente la integración de los dos Regidores Roberto Berlanga y Eduardo José Cruz Salazar, así como invitar a los Consejeros Ciudadanos Arq Helios Albalade Olaria, Arq Adán H Lozano Arrambide, C. Rosa María López Leal, Ing José Maíz García y el Ing. Javier García Iza

**Regidor, Arq. Dagoberto Eduardo Flores Lozano.** Yo les pongo, y lo quiero hacer verbal para que los otros Regidores lo escuche que la selección en realidad es muy acertada

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Fernando Canales Stelzer, expresa:** No habiendo más comentarios, se somete a votación la propuesta del C Presidente Municipal, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 55, del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, en donde se establece que las votaciones para elegir personas, se harán por cédula impersonal, asegurando el secreto del voto y se depositarán en una ánfora. El Secretario del Republicano Ayuntamiento, procederá al recuento de la votación y manifestará en voz alta el resultado, haciéndolo constar en el acta respectiva. Para tal efecto, se solicita a los integrantes del Ayuntamiento emitir el sentido de su voto en las boletas que se encuentran en sus respectivas carpetas y procedan a depositarlas en el ánfora que se encuentra en esta mesa

**Regidor, Lic. Hernán Javier García Corral Ferrigno**

Nada más una pregunta aquí al Síndico, yo voy a ser, tengo entendido, Comisario del IMPLAN, ¿necesito abstenerme? o voto a favor de las otras o en contra de las otras personas que se están proponiendo?, abstención

**Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez.** Puede votar en el sentido que desé, él que esté propuesto, ese sí tiene que abstenerse.



En uso de la palabra el C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal expresa: Es aprobado por unanimidad con dos abstenciones

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Fernando Canales Stelzer, expresa: Por lo que se somete a consideración la propuesta del C. Presidente Municipal relativa a la integración de miembros del Republicano Ayuntamiento y de Consejeros Ciudadanos al Consejo Directivo del Instituto Municipal de Planeación Urbana de San Pedro Garza García, Nuevo León. Aprobado por unanimidad

Regidor, Lic. Roberto Berlanga Salas. Voté en abstención por se uno de los que estaban siendo votados

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Fernando Canales Stelzer, expresa: El punto NÚMERO SEIS del Orden del Día, de Informe de Comisiones, se encuentra inscrita la Comisión de Control Urbano.

Por lo cual cedo la palabra a la Presidenta de la Comisión Control Urbano, C. María Mercedes Kontos Fuentes quien hará la presentación de cuatro dictámenes

Solicita la dispensa de lectura de los cuatro dictámenes. Aprobado por unanimidad

Se procede a la presentación del dictamen, que en forma íntegra se transcribe a continuación.

DICTAMEN

**AL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO  
DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.  
P R E S E N T E.-**

A los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento nos fue turnada la solicitud presentada por la C. NADIA MADELEINE RODRIGUEZ NIÑO quien comparece en su carácter de Representante Legal de la Sociedad Anónima denominada **Desarrollos Habitacionales San Pedro, S.A. de C.V.** consistente en adicionar al uso de suelo de servicios con el que cuenta actualmente el predio ubicado en la calle Jiménez No. 465 en el casco de San Pedro, con número de expediente catastral número 04-015-001, con una superficie total de 7,056.00 m<sup>2</sup>, algunas de las funciones específicas permitidas en el corredor urbano denominado "Jiménez" las cuales se enumeran a continuación: 1000 Habitacional: 1002 Vivienda unifamiliar en lotes individuales urbanos, 1003 Vivienda multifamiliar horizontal, 1004 Vivienda multifamiliar vertical (departamentos) 2100 Comercial Comercial al por mayor o al por menor 2107 Equipo y materiales para el comercio y servicios, 2110 Textiles, ropa, calzado u otros artículos de piel, 2119 Artículos de ferretería y tlapalería, 2120 Artículos para oficinas, 2121 Vehículos de transporte, accesorios, refacciones y partes, 2122 Jugueterías, 2123 Papelerías, librerías, revisterías, 2124 Artículos escolares y de oficina, 2125 Misceláneas, 2126 Frutas y legumbres, 2127 Carnes y productos derivados, 2128 Carnicería, salchichonería, cremería, huevo y leche, 2129 Pescados, mariscos y otros productos marinos, 2130 Abarrotes y ultramarinos (tienda de conveniencia), 2131 Dulcerías, chocolates, paletterías y neverías, 2132 Refrescos embotellados y aguas purificadas, 2135 Cigarros y puros, 2137 Panaderías y tortillerías, 2138 Supermercados y tiendas de autoservicio, 2139 Farmacias y similares, 2140 Muebles, aparatos y artículos para el hogar, 2141 Alfombras, cortinas y similares, 2143 Discos compactos, cintas, instrumentos musicales, 2147 Equipo y material fotográfico y cinematográfico, 2148 Artículos y aparatos deportivos, 2149 Ópticas, 2150 Florerías, 2151 Refaccionarias, 2152 Joyerías y relojerías, 2153 Artesanías y artículos artísticos 3000 Servicios 3100 De alimentos y bebidas: 3101 Restaurante, 3102 Cafetería, 3103 Taquería, 3500 Prestación de servicios a empresas y particulares: 3501 Oficinas, despachos de profesionistas, 3700 Servicios de salud 3701 Consultorio médico o dental, 3702 Laboratorio médico o dental, 3900 Asociaciones civiles: 3901 Colegio de profesionistas, 7200 Áreas verdes: 7201 Jardines. Adicionar al uso de suelo de servicios con el que cuenta actualmente el predio algunas de las funciones específicas permitidas y condicionadas en la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del suelo por zonas, para las zonas comerciales y de



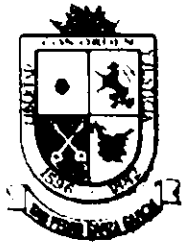
servicios, las cuales se enumeran a continuación 3000 Servicios 3400 Servicios bancarios y financieros 3401 Casa de cambio, 3402 Aseguradora, 3403 Arrendadora, 3404 Banco 3405 Cajero automático; 3500 Prestación de servicios a empresas y particulares 3503 Alquiler de automóviles, 3504 Limpieza y mantenimiento de edificios, 3600 Servicios educativos, 3601 Jardín de niños, CENDIS, 3602 Escuela primaria, 3603 Escuela secundaria, 3604 Jardín de niños y escuela primaria, 3605 Jardín de niños, escuela primaria y escuela secundaria, 3606 Escuela primaria y secundaria, 3607 Escuela preparatoria, 3608 Escuela preparatoria y universidad o similar, 3609 Universidad y similares, 3610 Escuela secretarial, oficios, computación, 3611 Escuela técnica artes, deportes, danza, música y similares, 3612 Escuela de educación especial, 3700 Servicios de salud 3704 Clínica, 3800 Servicios de asistencia social, 3801 Guardería infantil, 3803 Asilo de ancianos, 4100 Servicios de recreación pasiva, 4101 Cine, 4112 Cibercafé, 4200 Servicios de recreación activa 4204 Boliche, 4207 Gimnasio, 4300 Servicios culturales 4301 Biblioteca, 4302 Museo, 4303 Galería de arte, 4500 Servicios de reparación de otros artículos 4503 Compostura de ropa, sastrería, 4600 Servicios de limpieza 4601 Lavandería, 4602 Tintorería, 4603 Lavado de muebles y alfombras, 4604 Lavado y autolavado de vehículos, 4700 Servicios personales, 4701 Salón de belleza, 4703 Peluquería, estética, 4704 Estudio fotográfico, 4705 Agencia de viajes, 7000 Espacios abiertos y áreas verdes 7200 Áreas Verdes 7203 Viveros. Así como la aplicación de lineamientos de conformidad con el uso de suelo solicitado, radicada por la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número CUS 18609/2009; por lo que, se presenta el siguiente Dictamen bajo los siguientes resultados y consideraciones de orden legal

#### RESULTANDO:

**PRIMERO.** La solicitante en fecha 30 de septiembre de 2009, con fundamento en los artículos 183, 184, 185 y 186 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, presentó ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología solicitud referente a adicionar al uso de suelo de servicios con el que actualmente cuenta el predio alguna de las funciones específicas permitidas en el corredor urbano denominado "Jiménez", mismos que fueron precisados en el punto anterior, para el lote ubicado en la calle Jiménez No 465 en el casco de San Pedro, en este Municipio, al cual corresponde el número de expediente catastral 04-015-001, con una superficie total de 7,056 00 m<sup>2</sup>

**SEGUNDO.** La promovente adjuntó a su solicitud la siguiente documentación

- Copia de la Escritura Pública número 38,528-treinta y ocho mil quinientos veintiocho, de fecha 11-once de febrero de 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Garza Calderón, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, relativa a un Contrato de Compraventa de Inmueble, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 1442, volumen 104, libro 58, sección I Propiedad, unidad Garza García, de fecha 26-veintiséis de agosto de 2008-dos mil ocho
- Copia de Escritura Pública número 6,284-seis mil doscientos ochenta y cuatro, de fecha 15-quince de octubre de 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 130-ciento treinta, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, relativa al Contrato de Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "DESARROLLOS HABITACIONALES SAN PEDRO", debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio electrónico No 107004 \*1, Control Interno 48 de fecha 10-diez de enero de 2008-dos mil ocho
- Constancia relativa al Poder para Actos de Administración y de Dominio General otorgada por la Sociedad denominada Desarrollos Habitacionales San Pedro S.A. de C.V., a favor de la C. Nadia Madeleine Rodríguez Niño, Melissa Rodríguez Mendoza, Victoria Eugenia Salinas Arizpe, Rubén García Ortega, Marcela Yadira Gamiño Vázquez y Yolanda Catalán Ramírez, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, mediante Acta



fuera de Protocolo número 1,208-mil doscientos ocho, de fecha 17 de julio de 2009-dos mil nueve

- Copia simple del acta de fecha 16 de agosto de 1988, mediante la cual la Comisión de Planificación de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, dictó el acuerdo que consta en el punto número 14 del acta 28/88 de fecha 5 de agosto de 1988, en la cual se regulariza y se aprueba el proyecto de ampliación de la construcción de un edificio que se destinará a Escuela en un predio con superficie de 7,056.00 m<sup>2</sup> y un área de construcción de 1880 metros cuadrados, ubicado en la manzana circundada por las calles Abasolo, Reforma, Porfirio Díaz y Jiménez de este Municipio
- Copia simple de la autorización de la subdivisión del predio ubicado en la calle Reforma núm 465, entre las calles Jiménez y Abasolo, identificado con número de expediente catastral número 04-015-001, con una superficie total de 7,056.00 m<sup>2</sup> para quedar en 2-dos porciones, el lote 1-uno con una superficie de 4,000 m<sup>2</sup> y el lote 2-dos con una superficie de 3,056.00 m<sup>2</sup>, la cual no presenta sellos de haber sido inscrita en el Registro Público de la Propiedad y la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado
- 7-siete documentos firmados por quienes en los registros del padrón catastral que utiliza la Dirección de Ingresos de este municipio, aparecen como propietarios de los lotes colindantes identificados con los expedientes catastrales 04-009-003 por la calle Abasolo, 04-016-028 por la calle Porfirio Díaz y 15 firmas de 18 unidades del edificio denominado "Condominio Hostal Los Angeles" por la calle Jiménez, 04-016-001, 04-016-015 y 04-016-017, quienes son lotes colindantes del predio motivo de la solicitud y quienes están de acuerdo con lo solicitado

Por la calle Abasolo, presentó documento firmado por la hija del propietario del predio identificado con expediente catastral 04-009-002, por la calle Porfirio Díaz, presentó la firma de la hija del propietario del predio identificado con expediente catastral 04-016-029, ya que manifiesta que este ya falleció. De la misma manera presentó la firma de las esposas de los propietarios de los predios identificados con expedientes catastrales 04-016-030 y 04-016-031, ya que manifiestan que estos ya fallecieron

**TERCERO.** La Secretaría de Control Urbano, con fundamento en el artículo 186 fracción IV del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, realizó un dictamen técnico en relación al caso que nos convoca.

**CUARTO.** La Secretaría de Control Urbano, en fecha 02-dos de octubre de 2009-dos mil nueve y en observancia al artículo 186 fracción V del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, turnó al Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano toda la documentación respecto al caso que hoy nos ocupa, a fin de que emitiera su opinión.

**QUINTO.** Una vez recabada la opinión del Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano, en términos del artículo 186 fracción VI del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la Secretaría de Control Urbano turnó a esta Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento las constancias que integran el expediente formado con motivo de la solicitud del promovente, a fin de que emitiera su propuesta de dictamen y presentarlo a la consideración del pleno del Republicano Ayuntamiento

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

#### **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.** La Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García Nuevo León, es competente para conocer, estudiar, resolver y proponer al Republicano Ayuntamiento el Dictamen correspondiente, de conformidad con lo señalado en los artículos 58, 59, 60 fracción VIII, 61 fracción VIII números 1 y 5 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León y artículo 186 fracción VI del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León





**SEGUNDO.** El Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, es la autoridad competente para resolver o rechazar el dictamen presentado por la Comisión de Control Urbano de este órgano colegiado referente a la solicitud presentada de conformidad con el artículo 186 fracción VII del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León

**TERCERO.** Una vez establecida la competencia de esta Comisión para proponer el presente dictamen al Republicano Ayuntamiento, procede analizar las constancias que obran en el expediente administrativo número CUS 18609/2009, en los siguientes términos:

1 - Para acreditar la propiedad del lote identificado con el número de expediente catastral 04-015-001 y el interés que le asiste para solicitar el cambio de uso de suelo de conformidad con el artículo 183 fracción VIII del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la promovente allegó el siguiente documento

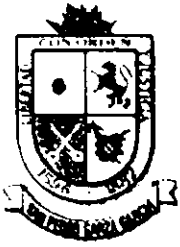
a.- Copia de la Escritura Pública número 38,528-treinta y ocho mil quinientos veintiocho, de fecha 11-once de febrero de 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Garza Calderón, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, relativa a un Contrato de Compraventa de Inmueble, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 1442, volumen 104, libro 58, sección I Propiedad, unidad Garza García, de fecha 26-veintiséis de agosto de 2008-dos mil ocho

2 - La subsistencia legal de la Sociedad Anónima "DESARROLLOS HABITACIONALES SAN PEDRO", la acredita con la copia de Escritura Pública número 6,284-seis mil doscientos ochenta y cuatro, de fecha 15-quince de octubre de 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 130-ciento treinta, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, relativa al Contrato de Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "DESARROLLOS HABITACIONALES SAN PEDRO", debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio electrónico No 107004 \*1, Control Interno 48 de fecha 10-diez de enero de 2008-dos mil ocho

3 - La solicitante acredita el carácter para comparecer en nombre y representación de "DESARROLLOS HABITACIONALES SAN PEDRO", con la constancia relativa al Poder para Actos de Administración y de Dominio General otorgada por la Sociedad denominada Desarrollos Habitacionales San Pedro S.A de C.V., a favor de la C Nadia Madeleine Rodríguez Niño, Melissa Rodríguez Mendoza, Victoria Eugenia Salinas Anzpe, Rubén García Ortega, Marcela Yadira Gamriño Vázquez y Yolanda Catalán Ramírez, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, mediante Acta fuera de Protocolo número 1,208-mil doscientos ocho, de fecha 17 de julio de 2009-dos mil nueve

4 - En relación a la consulta de los propietarios colindantes a los que se refiere el artículo 177 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículos 183 fracción III y 184 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la solicitante, allegó, 7-siete documentos firmados por quienes en los registros del padrón catastral que utiliza la Dirección de Ingresos de este municipio, aparecen como propietarios de los lotes colindantes identificados con los expedientes catastrales 04-009-003 por la calle Abasolo, 04-016-028 por la calle Porfirio Díaz y 15 firmas de 18 unidades del edificio denominado "Condominio Hostal Los Ángeles" por la calle Jiménez, 04-016-001, 04-016-015 y 04-016-017, quienes son lotes colindantes del predio motivo de la solicitud y quienes están de acuerdo con lo solicitado.

Por la calle Abasolo, presentó documento firmado por la hija del propietario del predio identificado con expediente catastral 04-009-002, por la calle Porfirio Díaz, presentó la firma de la hija del propietario del predio identificado con expediente catastral 04-016-029, ya que manifiesta que este ya falleció. De la misma manera



presentó la firma de las esposas de los propietarios de los predios identificados con expedientes catastrales 04-016-030 y 04-016-031, ya que manifiestan que estos ya fallecieron

Por la calle Porfirio Díaz, el interesado presentó la firma de la hija del propietario del predio identificado con expediente catastral 04-016-029, ya que manifiesta que este ya falleció, por lo que la Secretaría realizó la consulta correspondiente. De la misma manera el interesado presentó la firma de las esposas de los propietarios de los predios identificados con expedientes catastrales 04-016-030 y 04-016-031, ya que manifiestan que estos ya fallecieron, por lo que la Secretaría realizó la consulta correspondiente. De ninguna de ellas se tiene respuesta hasta el momento

La Secretaría realizó la consulta a los propietarios de los predios identificados con expedientes catastrales 04-016-001, 04-016-015 y se envió ratificar la firma del propietario del predio identificado con expediente catastral 04-016-017 ya que no se presentó identificación oficial para ratificar la firma. No se obtuvo respuesta

Cabe señalar que en relación a los predios identificados con expedientes catastrales 04-009-012 y 04-009-023, no se requiere la firma por estar en una zona de uso mixto. Del predio identificado con expediente catastral 04-014-001 no se requiere la firma por ser una escuela. Del predio identificado con expediente catastral 04-072-003, no se requiere la firma por ser una casa de huéspedes

5.- Del dictamen técnico realizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, se desprende lo siguiente

**a.- Visita de Inspección**

1 - La Secretaría de Control Urbano en atención a la solicitud presentada y de conformidad con el artículo 239 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, ordenó una visita de inspección al lote que nos ocupa, con el objetivo de verificar las condiciones en que actualmente se encuentra el lote, por lo que, el Inspector adscrito a esta Secretaría se constituyó en el domicilio ubicado en la calle Jiménez No. 465 en el casco de San Pedro, en este Municipio, desprendiéndose del Acta, lo siguiente: *"Existe una edificación con aulas, canchas de fútbol y área de juegos infantiles abandonada (Anteriormente era Instituto del Rey), el arroyo de calle por Reforma es de 8.00 metros y banqueteta del lado del predio es de 2.00 metros y del otro lado es de 1.20 metros, el arroyo de calle por Abasolo es de 8.00 metros, banqueteta del lado del predio es de 2.12 metros y del otro lado es de 2.30 metros, el arroyo de calle por Porfirio Díaz es de 8.00 metros, banqueteta del lado del predio es de 1.60 metros y del otro lado es de 3.00 metros, y el arroyo de calle por Jiménez es de 17.00 metros y banquetetas en ambos lados es de 3.00 metros. (ver croquis)"*

**b.- Zonificación del lote**

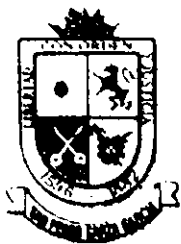
1 - El predio se encuentra ubicado según el plano E-2 de Zonificación. Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos contenido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2024, en una zona clasificada como de Servicios EM EQUIPAMIENTO EDUCATIVO MEDIO

**c.- Características físicas del lote**

1 - Cuenta con una superficie total 7,056.00 metros cuadrados

**d.- Colindancias:**

1 - El predio colinda al norte con la calle Reforma y cruzando esta con equipamiento educativo, al sur con calle Porfirio Díaz y cruzando esta con casas habitación, al oriente con la calle Abasolo y cruzando esta con casas habitación y al poniente con la calle Jiménez y cruzando esta con casas de huéspedes



**e.- Descripción de la solicitud:**

"En el predio se encuentra existente una escuela abandonada, dicho predio ocupa una manzana completa circundada por las calles Jiménez, Reforma, Abasolo y Porfirio Díaz, dicha manzana viene indicada en el Plan como de equipamiento educativo medio. Con el fin de desarrollar otros usos en el predio y considerando la colindancia del predio con el corredor urbano Jiménez al poniente y con las zonas de uso mixto al oriente. Se está solicitando que se adicione al uso que actualmente tiene el predio, algunas de las funciones permitidas y condicionadas en el corredor urbano denominado "Jiménez" y algunas de las funciones permitidas en la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del suelo por zonas, para las zonas comerciales y de servicios, las cuales se enumeran en la tabla siguiente. Además se está solicitando se apliquen los lineamientos comerciales o de servicios según las funciones específicas a desarrollar en el predio."

Modificación solicitada	Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024	Proyecto
<p>Adicionar al uso de suelo con el que actualmente cuenta el predio Equipamiento educativo medio</p> <p>Superficie de terreno 7056 00m2</p>	<p>Funciones específicas permitidas en el corredor urbano denominado "Jiménez"</p>	<p><b>1000 Habitacional:</b> 1002 Vivienda unifamiliar en lotes individuales urbanos, 1003 Vivienda multifamiliar horizontal, 1004 Vivienda multifamiliar vertical (departamentos). <b>2100 Comercial:</b> Comercial al por mayor o al por menor 2107 Equipo y materiales para el comercio y servicios, 2110 Textiles, ropa, calzado u otros artículos de piel, 2119 Artículos de ferretería y tiapalería, 2120 Artículos para oficinas, 2121 Vehículos de transporte, accesorios, refacciones y partes, 2122 Jugueterías, 2123 Papelerías, librerías, revisterías, 2124 Artículos escolares y de oficina, 2125 Misceláneas, 2126 Frutas y legumbres, 2127 Carnes y productos derivados, 2128 Carnicería, salchichonería, cremería, huevo y leche, 2129 Pescados, mariscos y otros productos marinos, 2130 Abarrotes y ultramarinos (tienda de conveniencia), 2131 Dulcerías, chocolates, paletterías y neverías, 2132 Refrescos embotellados y aguas purificadas, 2135 Cigarros y puros, 2137 Panaderías y tortillerías, 2138 Supermercados y tiendas de autoservicio, 2139 Farmacias y similares, 2140 Muebles, aparatos y artículos para el hogar, 2141 Alfombras, cortinas y similares, 2143 Discos compactos, cintas, instrumentos musicales, 2147 Equipo y material fotográfico y cinematográfico, 2148 Artículos y aparatos deportivos, 2149 Ópticas, 2150 Florerías, 2151 Refaccionarias, 2152 Joyerías y relojerías, 2153 Artesanías y artículos artísticos. <b>3000 Servicios:</b> 3100 De alimentos y bebidas: 3101 Restaurante, 3102 Cafetería, 3103 Taquería, 3500 Prestación de servicios a empresas y particulares: 3501 Oficinas, despachos de profesionistas, 3700 Servicios de salud: 3701 Consultorio médico o dental, 3702 Laboratorio médico o dental, 3900 Asociaciones civiles: 3901 Colegio de profesionistas, 7200 Áreas verdes 7201 Jardines</p>
	<p>Funciones específicas permitidas y condicionadas en la Matriz de</p>	<p><b>3000 Servicios:</b> 3400 Servicios bancarios y financieros: 3401 Casa de cambio, 3402 Aseguradora, 3403 Arrendadora, 3404 Banco, 3405 Cajero automático, 3500 Prestación de servicios a empresas y particulares: 3503 Alquiler de automóviles, 3504 Limpieza y</p>



<p>Compatibilidad de Usos y destinos del suelo por zonas, para las zonas comerciales y de servicios</p>	<p>mantenimiento de edificios, 3600 Servicios educativos: 3601 Jardín de niños, CENDIS, 3602 Escuela primaria, 3603 Escuela secundaria, 3604 Jardín de niños y escuela primaria, 3605 Jardín de niños, escuela primaria y escuela secundaria, 3606 Escuela primaria y secundaria, 3607 Escuela preparatoria, 3608 Escuela preparatoria y universidad o similar, 3609 Universidad y similares, 3610 Escuela secretarial, oficios, computación, 3611 Escuela técnica artes, deportes, danza, música y similares, 3612 Escuela de educación especial, 3700 Servicios de salud: 3704 Clínica, 3800 Servicios de asistencia social: 3801 Guardería infantil, 3803 Asilo de ancianos, 4100 Servicios de recreación pasiva: 4101 Cine, 4112 Cybercafé, 4200 Servicios de recreación activa: 4204 Boliche, 4207 Gimnasio, 4300 Servicios culturales: 4301 Biblioteca, 4302 Museo, 4303 Galería de arte, 4500 Servicios de reparación de otros artículos: 4503 Compostura de ropa, sastrería, 4600 Servicios de limpieza, 4601 Lavandería, 4602 Tintorería, 4603 Lavado de muebles y alfombras, 4604 Lavado y autolavado de vehículos, 4700 Servicios personales 4701 Salón de belleza, 4703 Peluquería, estética, 4704 Estudio fotográfico, 4705 Agencia de viajes, 7000 Espacios abiertos y áreas verdes: 7200 Áreas Verdes: 7203 Viveros</p>
	<p>Aplicación de lineamientos de conformidad con el uso de suelo solicitado</p>

**f.- Opinión Técnica**

En el predio se encuentra existente una escuela abandonada, dicho predio ocupa una manzana completa circundada por las calles Jiménez, Reforma, Abasolo y Porfirio Díaz, dicha manzana viene indicada en el Plan como de equipamiento educativo medio. Con el fin de desarrollar otros usos en el predio y considerando la colindancia del predio con el corredor urbano Jiménez al poniente y con las zonas de uso mixto al oriente. Se está solicitando que se adicionen al uso que actualmente tiene el predio, algunas de las funciones permitidas y condicionadas en el corredor urbano denominado "Jiménez" y algunas de las funciones permitidas en la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del suelo por zonas, para las zonas comerciales y de servicios, las cuales se enumeran en la tabla siguiente. Además se está solicitando se apliquen los lineamientos comerciales o de servicios según las funciones específicas a desarrollar en el predio.

En lo que respecta a la vialidad y a los aspectos técnicos en el momento que solicite el permiso de construcción correspondiente deberá de cumplir con la normatividad de estacionamiento indicada en la matriz de cajones de estacionamiento contenida en el Reglamento y presentar el estudio de impacto vial en el que se manifieste las recomendaciones viales que deberán de cumplir para el buen funcionamiento de la edificación, así como cumplir con los lineamientos y requisitos necesarios.

Además la presente solicitud no comprende la licencia de construcción ni la licencia de uso de edificación, por lo que de autorizarse el interesado deberá realizar el trámite correspondiente ante esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, cumpliendo con las disposiciones legales reglamentarias.

6.- Por otra parte, el Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano, al conocer de la solicitud opinó que se presentara la firma de todos los vecinos colindantes, que se recaben las firmas con uso de suelo habitacional que están físicamente, se recomienda acotar los giros solicitados a que sean de bajo impacto y que presenten un proyecto en el que se dejen banquetas de 5 metros, arboladas y con andadores. Todas estas recomendaciones ya se cumplieron.



**CUARTO.** Por lo antes expuesto y analizado, esta Comisión de Control Urbano considera procedente lo solicitado, dado que actualmente el predio se encuentra abandonado y en condiciones no muy aptas que dan una mala imagen al municipio, además de que cumple con lo previsto por el artículo 183 fracción III del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, ello al presentar la anuencia de los propietarios o poseedores de los lotes colindantes con uso de suelo habitacional, lo que se desprende de las constancias que integran el expediente administrativo que nos ocupa

Cabe señalar que el predio colinda con el Corredor Urbano Jiménez al poniente y con las zonas de uso mixto al oriente, por lo que, lo solicitado consiste en adicionar al uso que actualmente tiene el predio, algunas de las funciones permitidas y condicionadas en el corredor urbano denominado "Jiménez" y algunas de las funciones permitidas en la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del suelo por zonas, para las zonas comerciales y de servicios, las cuales fueron precisados en párrafos precedentes. Además se está solicitando se apliquen los lineamientos comerciales o de servicios según las funciones específicas a desarrollar en el predio

Así mismo, es de señalarse que esta Comisión consideró pertinente que de los giros solicitados deben eliminarse las clasificaciones o giros de Fertilizantes y Plaguicidas, Espejos, vidrios y lunas, Artículos religiosos, Unidad de emergencia, Sindicato, gremio, Funeraria, Control de plagas, Orfanatorio, Reparación de calzados, Helipuerto, Explanadas, Plazas, Estanques, Parques. Además la comisión acordó se eliminaran los giros de Club deportivo, Club Social, Torres, Antenas y Otros Equipos para Radiocomunicación, Hotel, Hospital, Estación de Radio y Estación de Televisión y Billar, dado que por su función específica se consideran que pudieran afectar la tranquilidad de los vecinos colindantes al predio, además de que pudiera generarse disturbios en la zona, lo cual, mediante escrito de fecha 23 de noviembre del 2009 presentado ante la Secretaría de Control Urbano, por la Representante Legal de la Sociedad Anónima, se desistió de las clasificaciones o giros antes mencionados, además se compromete a cumplir con los comentarios realizados por el Consejo Consultivo Ciudadano en lo referente a dejar banquetas de 5 metros, arboladas y con andadores y cumplir con los lineamientos indicados en el Reglamento vigente

En consecuencia de todo lo anteriormente expuesto y fundado, ésta Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento, resuelve en **SENTIDO POSITIVO** la solicitud que hoy nos convoca, en razón de que se cumplen con cada uno de los requisitos que indica el artículo 183 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León

**QUINTO.** En virtud, de lo asentado en los resultandos y consideraciones de este dictamen y de acuerdo a lo establecido en el artículo 186 fracción VI del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, ésta Comisión de Desarrollo Urbano somete a la consideración del Republicano Ayuntamiento, el siguiente

#### ACUERDO:

**PRIMERO.** Con fundamento en los artículos 9 inciso B) fracción I, 12 fracción XVI y XXX y 177 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, artículos 30, inciso A), fracción XVII del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, artículos 183, 184, 185 y 186 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y considerandos Tercero y Cuarto se **APRUEBA** la solicitud presentada por la **C. NADIA MADELEINE RODRIGUEZ NIÑO** quien comparece en su carácter de Representante Legal de la Sociedad Anónima denominada **Desarrollos Habitacionales San Pedro, S.A. de C.V.** consistente en adicionar al uso de suelo de servicios con el que cuenta actualmente el predio algunas de las funciones específicas permitidas en el corredor urbano denominado "Jiménez", condicionado a respetar las funciones que se enumeran a continuación: 1000 Habitacional 1002 Vivienda unifamiliar en lotes individuales urbanos, 1003 Vivienda multifamiliar horizontal, 1004 Vivienda multifamiliar vertical (departamentos), 2100 Comercial, Comercial al por mayor o al por menor 2107 Equipo y materiales para el comercio y servicios, 2110 Textiles, ropa, calzado u otros artículos de piel, 2119 Artículos de ferretería y tlapalería, 2120 Artículos para oficinas, 2121



Vehículos de transporte, accesorios, refacciones y partes, 2122 Jugueterías, 2123 Papelerías, librerías, revisterías, 2124 Artículos escolares y de oficina, 2125 Misceláneas, 2126 Frutas y legumbres, 2127 Carnes y productos derivados, 2128 Carnicería, salchichonería, cremería, huevo y leche, 2129 Pescados, mariscos y otros productos marinos, 2130 Abarrotos y ultramarinos (tienda de conveniencia), 2131 Dulcerías, chocolates, paletas y neverías, 2132 Refrescos embotellados y aguas purificadas, 2135 Cigarros y puros, 2137 Panaderías y tortillerías, 2138 Supermercados y tiendas de autoservicio, 2139 Farmacias y similares, 2140 Muebles, aparatos y artículos para el hogar, 2141 Alfombras, cortinas y similares, 2143 Discos compactos, cintas, instrumentos musicales, 2147 Equipo y material fotográfico y cinematográfico, 2148 Artículos y aparatos deportivos, 2149 Ópticas, 2150 Florerías, 2151 Refaccionarias, 2152 Joyerías y relojerías, 2153 Artesanías y artículos artísticos 3000 Servicios 3100 De alimentos y bebidas 3101 Restaurante, 3102 Cafetería, 3103 Taquería, 3500 Prestación de servicios a empresas y particulares 3501 Oficinas, despachos de profesionistas, 3700 Servicios de salud 3701 Consultorio médico o dental, 3702 Laboratorio médico o dental, 3900 Asociaciones civiles 3901 Colegio de profesionistas; 7200 Áreas verdes 7201 Jardines Adicionar al uso de suelo de servicios con el que cuenta actualmente el predio algunas de las funciones específicas permitidas y condicionadas en la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del suelo por zonas, para las zonas comerciales y de servicios, las cuales se enumeran a continuación: 3000 Servicios: 3400 Servicios bancarios y financieros 3401 Casa de cambio, 3402 Aseguradora, 3403 Arrendadora, 3404 Banco, 3405 Cajero automático, 3500 Prestación de servicios a empresas y particulares 3503 Alquiler de automóviles, 3504 Limpieza y mantenimiento de edificios; 3600 Servicios educativos 3601 Jardín de niños, CENDIS, 3602 Escuela primaria, 3603 Escuela secundaria, 3604 Jardín de niños y escuela primaria, 3605 Jardín de niños, escuela primaria y escuela secundaria, 3606 Escuela primaria y secundaria, 3607 Escuela preparatoria, 3608 Escuela preparatoria y universidad o similar, 3609 Universidad y similares, 3610 Escuela secretarial, oficios, computación, 3611 Escuela técnica, artes, deportes, danza, música y similares, 3612 Escuela de educación especial, 3700 Servicios de salud: 3704 Clínica, 3800 Servicios de asistencia social 3801 Guardería infantil, 3803 Asilo de ancianos, 4100 Servicios de recreación pasiva 4101 Cine, 4112 Cybercafé; 4200 Servicios de recreación activa 4204 Boliche, 4207 Gimnasio, 4300 Servicios culturales 4301 Biblioteca, 4302 Museo, 4303 Galería de arte, 4500 Servicios de reparación de otros artículos 4503 Compostura de ropa, sastrería, 4600 Servicios de limpieza 4601 Lavandería, 4602 Tintorería, 4603 Lavado de muebles y alfombras, 4604 Lavado y autolavado de vehículos, 4700 Servicios personales, 4701 Salón de belleza, 4703 Peluquería, estética, 4704 Estudio fotográfico, 4705 Agencia de viajes, 7000 Espacios abiertos y áreas verdes 7200 Áreas Verdes 7203 Viveros

Así como la aplicación de lineamientos de conformidad con el uso de suelo solicitado, al cual le corresponde el número de expediente catastral 04-015-001

**SEGUNDO.** Al momento de presentar el proyecto de construcción y solicitar la licencia de construcción, la solicitante deberá cumplir con los lineamientos de Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Uso de Suelo (CUS), Coeficiente de Área Verde (CAV), Altura, Cajones de Estacionamiento vigentes

**TERCERO.** Expídase la licencia respectiva previo el pago de derechos correspondiente.

**CUARTO.** Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Control Urbano para los efectos de su legal y debido cumplimiento y notificar a la solicitante como lo dispone la fracción VIII del artículo 186 del Reglamento antes citado.

**QUINTO.** Gírense las instrucciones al C. Presidente Municipal, al C. Secretario del Republicano Ayuntamiento y al C. Secretario de Control Urbano para el exacto cumplimiento del presente acuerdo

San Pedro Garza García, N. L., a 24 de Noviembre de 2009 H. COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO C. María Mercedes Montos Fuentes Presidente (a favor), Arq. Dagoberto Eduardo Flores Lozano Secretario (A favor), Lic. Eduardo José Cruz Salazar Vocal (A favor), Lic. Hernán Javier García Corral Vocal (A favor), Lic. Roberto Berlanga Salas Vocal (A favor), C. María del



Refugio De León Fuentes Vocal (A favor); C. Lorena Canales Martínez Vocal (A favor), C. Claudette Treviño Márquez Vocal (A favor)

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Fernando Canales Stelzer,**  
Por lo que se somete a consideración y se aprueba por unanimidad, el dictamen presentado por la Comisión de Control Urbano referente al Expediente Administrativo CUS 18609/2009 relativo a adicionar al uso de suelo de servicios con el que cuenta actualmente el predio algunas de las funciones específicas permitidas en el corredor urbano denominado "Jiménez"

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Nuevamente tiene la palabra a la Presidenta de la Comisión de Control Urbano, para la presentación del tercer dictamen.

Se procede a la presentación del dictamen, que en forma íntegra se transcribe a continuación

**AL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO  
DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.  
P R E S E N T E.-**

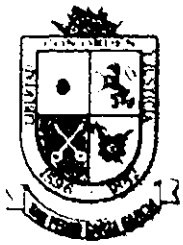
A los integrantes de la Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento nos fue turnada la solicitud presentada por los C.C. ANTONIO RODRIGO PEÑA PIÑEYRO Y MARÍA DE LOURDES PUENTE MONTEMAYOR, consistente en Cambio de Densidad de Habitacional Unifamiliar Tipo H-15 (1,200.00 m2 de terreno por vivienda) a Habitacional Unifamiliar Tipo H-9 (300.00 m2 de terreno por vivienda), con el fin de subdividir el predio ubicado en Privada Los Olivos S/N, Colonia Hacienda El Rosario en este Municipio, en tres porciones resultantes de 336.04 m2, 336.04 m2 y 336.03 m2, radicada por la Secretaría de Control Urbano, bajo el expediente administrativo número CD 18775/2009, por lo que, se presenta el siguiente Dictamen bajo los siguientes resultandos y consideraciones de orden legal

**RESULTANDO:**

**PRIMERO.** Los solicitantes en fecha 22-veintidós de octubre de 2009-dos mil nueve, con fundamento en el artículo 187 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, presentaron ante la Secretaría de Control Urbano solicitud referente al cambio de densidad, a fin de subdividir el lote ubicado en Privada Los Olivos S/N, Colonia Hacienda El Rosario en este Municipio, al cual corresponde el número de expediente catastral 08-001-005, dicha modificación consiste en Cambio de Densidad de Habitacional Unifamiliar Tipo H-15 (1,200.00 m2 de terreno por vivienda) a Habitacional Unifamiliar Tipo H-9 (300.00 m2 de terreno por vivienda), con el fin de subdividir el predio en tres tres porciones resultantes de: 336.04 m2, 336.04 m2 y 336.03 m2.

**SEGUNDO.** Los promoventes adjuntaron a su solicitud, la siguiente documentación:

- Copia de Escritura Pública número 2692 de fecha 24-veinticuatro de junio de 1986-mil novecientos ochenta y seis, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Salazar Venegas, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 63-sesenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, relativa al Contrato Compraventa del Inmueble ubicado en el Rancho El Rosario, Municipio de San Pedro Garza García, N.L., el cual tiene una superficie de 1,008.11 metros cuadrados, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 1504, volumen 48, libro 31, sección I Propiedad, unidad Garza García, de fecha 16-dieciséis de julio de 1986-mil novecientos ochenta y seis
- Factibilidad de Agua y Drenaje de Monterrey de fecha 20 de octubre del 2009
- Factibilidad de Comisión Federal de Electricidad de fecha 21 de octubre del 2009



- Copia del oficio 093/DJ/09, de fecha 24 de septiembre del 2009, de la Directora Jurídica de la Agencia para la Planeación del Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, mediante el cual da constancia de que el presente asunto es colindante a uno que fue objeto de una subdivisión otorgada por la Dirección de Tramitación de Permisos de Gobierno del Estado en fecha 14 de enero de 1993
- Ocho documentos firmados por quienes en los registros del padrón catastral que utiliza de la Dirección de Ingresos de este Municipio, aparecen como propietarios de los lotes colindantes identificados con los números catastrales: 08-001-079, 08-047-015, 08-038-004, 08-047-015, 08-001-002, 08-001-001, 08-038-005 y 08-047-013 manifestando estar de acuerdo con el cambio solicitado
- Así mismo, los solicitantes presentaron escrito manifestando bajo protesta de decir la verdad, que no fueron localizado los vecinos propietarios de los predios identificados con los siguientes expedientes catastrales: 08-038-083, 08-001-003, 08-047-018 y 08-047-016

**TERCERO.** La Secretaría de Control Urbano, con fundamento en el artículo 187 fracción IV del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, realizó un dictamen técnico en relación al caso que nos convoca, a fin de presentarlo al Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano y a la Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento de éste Municipio.

**CUARTO.** La Secretaría de Control Urbano en fecha 23-veintitrés de octubre de 2009-dos mil nueve y en observancia al artículo 187 fracción V del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, turnó al Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano toda la documentación respecto al caso que hoy nos ocupa, a fin de que emitiera su opinión.

**QUINTO.** Una vez recabada la opinión del Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano, en términos del artículo 187 fracción VI del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la Secretaría de Control Urbano turnó a esta Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento, las constancias que integran el expediente formado con motivo de la solicitud de los promoventes, a fin de que emitiera su propuesta de dictamen y presentarlo a la consideración del pleno del Republicano Ayuntamiento.

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

#### **CONSIDERANDO:**

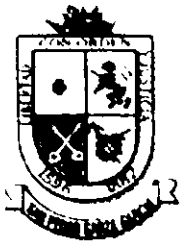
**PRIMERO.** La Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García Nuevo León, es competente para conocer, estudiar, resolver y proponer al Republicano Ayuntamiento el Dictamen correspondiente, de conformidad con lo señalado en los artículos 58, 59, 60 fracción VIII, 61 fracción VIII números 1 y 5 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León y artículo 187 fracción VI del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León

**SEGUNDO.** El Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, es la autoridad competente para resolver o rechazar el dictamen presentado por la Comisión de Control Urbano de este órgano colegiado referente a la solicitud presentada de conformidad con el artículo 187 fracción VI del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León

**TERCERO.** Establecida la competencia de esta Comisión para proponer el presente dictamen al Republicano Ayuntamiento, procede analizar las constancias que obran en el expediente administrativo número CD 18775/2009, en los siguientes términos

1 - Para acreditar la propiedad del lote identificado con el número de expediente catastral 08-001-005 y el interés que les asiste para solicitar el cambio de densidad, los promoventes allegaron, la siguiente documentación.



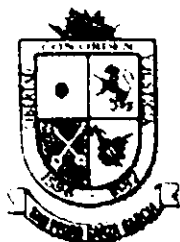


- Copia de Escritura Pública número 2692 de fecha 24-veinticuatro de junio de 1986-mil novecientos ochenta y seis, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Salazar Venegas, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 63-sesenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, relativa al Contrato Compraventa del Inmueble ubicado en el Rancho El Rosario, Municipio de San Pedro Garza García, N.L., el cual tiene una superficie de 1,192.90 metros cuadrados, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 1504, volumen 48, libro 31, sección I Propiedad, unidad Garza García, de fecha 16-dieciséis de julio de 1986-mil novecientos ochenta y seis.
- Factibilidad de Agua y Drenaje de Monterrey de fecha 20 de octubre del 2009
- Factibilidad de Comisión Federal de Electricidad de fecha 21 de octubre del 2009
- Copia del oficio 093/DJ/09, de fecha 24 de septiembre del 2009, de la Directora Jurídica de la Agencia para la Planeación del Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, mediante el cual da constancia de que el presente asunto es colindante a uno que fue objeto de una subdivisión otorgada por la Dirección de Tramitación de Permisos de Gobierno del Estado en fecha 14 de enero de 1993
- Ocho documentos firmados por quienes en los registros de la Dirección de Ingresos de este Municipio, aparecen como propietarios de los lotes colindantes identificados con los números catastrales: 08-001-079, 08-047-015, 08-038-004, 08-047-015, 08-001-002, 08-001-001, 08-038-005 y 08-047-013 manifestando estar de acuerdo con el cambio solicitado
- Los solicitantes presentaron escrito manifestando bajo protesta de decir la verdad, que no fueron localizado los vecinos propietarios de los predios identificados con los siguientes expedientes catastrales: 08-038-083, 08-001-003, 08-047-018 y 08-047-016

De las constancias que integran el expediente administrativo que nos ocupa y que se analizan, esta Comisión advierte que la Secretaría de Control Urbano, a fin de respetar la garantía de audiencia consagrada en los artículos 14 y 16 de Nuestra Carta Magna, realizó la consulta respecto de los vecinos propietarios de los predios identificados con los siguientes expedientes catastrales: 08-038-083, 08-001-003, 08-047-018 y 08-047-016, resultando lo siguiente: "del predio identificado con expediente catastral 08-001-003 respondió en sentido negativo a la solicitud, del predio identificado con expediente catastral 08-047-016 no se tuvo respuesta a la consulta, del predio identificado con expediente catastral 08-047-018 no se pudo realizar la consulta ya que manifiesta el notificador que "Solicite la presencia del C. Carlos Eduardo Clynes Mogica y copropietarios a quien va dirigida la citada consulta comunicándome la persona que salió del domicilio antes mencionado sin identificarse, que la persona solicitada no habita ese domicilio."; y del predio identificado con expediente catastral 08-038-003 no se pudo realizar la consulta ya que manifiesta el notificador que "Solicite la presencia de la C. Claudia Clark de Guajardo a quien va dirigida la citada consulta comunicándome la persona que salió del domicilio antes mencionado sin identificarse, e que la persona solicitada no habita ese domicilio"

2.- A fin de acreditar la consulta de los propietarios colindantes a los que se refiere el artículo 187 fracción III del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, los solicitantes acompañaron los siguientes documentos

- Ocho documentos firmados por quienes en los registros del padrón catastral que utiliza la Dirección de Ingresos de este Municipio, aparecen como propietarios de los lotes colindantes identificados con los números catastrales: 08-001-079, 08-047-015, 08-038-004, 08-



047-015, 08-001-002, 08-001-001, 08-038-005 y 08-047-013 manifestando estar de acuerdo con el cambio solicitado

- Oficio manifestando bajo protesta de decir la verdad, que no fueron localizado los vecinos propietarios de los predios identificados con los siguientes expedientes catastrales: 08-038-083, 08-001-003, 08-047-018 y 08-047-016

3 - Del dictamen técnico realizado por la Secretaría de Control Urbano, se desprende lo siguiente.

**a.- Visita de Inspección**

1 - En atención a la solicitud presentada y de conformidad con el artículo 239 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo Para el Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, ordenó una visita de inspección al lote que nos ocupa, con el objetivo de verificar las condiciones en que actualmente se encuentra el lote, por lo que, una vez constituido el Inspector adscrito a esta Secretaría en el domicilio Privada Los Olivos S/N, colonia Hacienda El Rosario, desprendiéndose del acta correspondiente *"Actualmente el predio se encuentra baldío, colindando al norte, al sur y al poniente con casas habitación."* (27/10/2009)

**b.- Zonificación del lote**

1 - El predio se encuentra ubicado en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar H-15 (1200 00 m2 de terreno por vivienda) de conformidad a lo establecido en el Plano E-2 del Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León 2024

**c.- Características físicas del lote**

1 - Cuenta con una superficie total 1,008.11 m2

**d.- Colindancias:**

1 - El predio colinda al norte con casa habitación, al poniente con calle privada y cruzando ésta con casa habitación, al oriente con casa habitación y al sur con predios baldíos

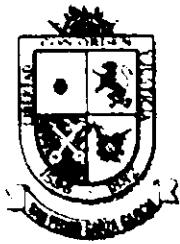
**e.- Antecedentes:**

- Presenta Factibilidad de Agua y Drenaje de Monterrey de fecha 20 de octubre del 2009
- Presenta Factibilidad de Comisión Federal de Electricidad de fecha 21 de octubre del 2009
- Presenta oficio 093/DJ/09, de fecha 24 de septiembre del 2009, de la Directora Jurídica de la Agencia para la Planeación del Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, mediante el cual da constancia de que el presente asunto es colindante a uno que fue objeto de una subdivisión otorgada por la Dirección de Tramitación de Permisos de Gobierno del Estado en fecha 14 de enero de 1993

**f.- Descripción de la solicitud:**

El predio se encuentra baldío, con el fin de subdividir el predio de 1,008.11 m2 en tres porciones resultantes de la primera de 336 04 m2, la segunda de 336 04 m2 y la tercera de 336.03 m2, se esta solicitando el Cambio de Densidad de Habitacional Unifamiliar Tipo H-15 de 1,200 00 m2 de terreno por vivienda a Habitacional Unifamiliar Tipo H-9 de 300 00 m2 de terreno por vivienda

<b>Modificación solicitada</b>	<b>Plan de Desarrollo Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2024</b>	<b>Proyecto</b>	<b>Porcentaje de Variación</b>
--------------------------------	--	-----------------	--------------------------------



Cambio de densidad Superficie total = 1008 11 m2	Habitacional unifamiliar Tipo H-15 (1200 m2 de terreno por vivienda)	Habitacional unifamiliar Tipo H-9 (300 m2 de terreno por vivienda) Lote 1 = 336 04m2 Lote 2 = 336 04 m2 Lote 3 = 336 03 m2	72 %
--	--	---	------

**g.- Opinión Técnica**

*"Pudiera considerarse que aún y que los predios colindantes al sur son de dimensiones similares a las solicitadas, el lote promedio aproximado de la zona es de 1016.00 m2, mucho mayor a la propuesta del interesado. Además se advierte del plano topográfico anexo a la solicitud, que las condiciones topográficas naturales del predio pudieran dificultar la subdivisión del predio."*

4 - Por otra parte, el Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano, al conocer de la solicitud opinó en sentido **negativo** por unanimidad, según se demuestra del documento que obra en el expediente administrativo CD 18775/2009.

**CUARTO.** Por lo antes expuesto y analizado, esta Comisión de Control Urbano, llega a la convicción de que del plano topográfico anexo a la solicitud por los peticionarios, se advierte que las pendientes dificultarían la construcción de las bardas colindantes o edificaciones colindantes, pues es de señalarse que de acuerdo a lo previsto en el Plano E-2 del Plan de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León 2024, el inmueble se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar H-15, en donde el área mínima permitida es de 1200.00 m2 de terreno por vivienda, por lo que debe mantenerse tal densidad, pues todo cambio de densidad, es variar el Plan en cita, por lo que, la pretensión de subdividir el predio en tres lotes de 336.04 metros cuadrados cada uno, es contraria a lo que establece la norma legal antes mencionada, consecuentemente, al no cumplir con lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León 2024, debe **negarse** lo peticionado por los solicitantes, pues es necesario mantener la densidad del lote.

Además esta Comisión, al momento de emitir el presente dictamen toma en consideración que de las constancias que integran el expediente administrativo CD 18775/2009, se advierte que la Secretaría realizó la consulta respecto de los vecinos propietarios de los predios identificados con los siguientes expedientes catastrales 08-038-083, 08-001-003, 08-047-018 y 08-047-016, de la cual se desprende que *"del predio identificado con expediente catastral 08-001-003 respondió en sentido negativo a la solicitud; del predio identificado con expediente catastral 08-047-016 no se tuvo respuesta a la consulta, del predio identificado con expediente catastral 08-047-018 no se pudo realizar la consulta ya que manifiesta el notificador que: "Solicite la presencia del C. Carlos Eduardo Clynes Mogica y copropietarios a quien va dirigida la citada consulta comunicándome la persona que salió del domicilio antes mencionado sin identificarse, que la persona solicitada no habita ese domicilio", y del predio identificado con expediente catastral 08-038-003 no se pudo realizar la consulta ya que manifiesta el notificador que: "Solicite la presencia de la C. Claudia Clark de Guajardo a quien va dirigida la citada consulta comunicándome la persona que salió del domicilio antes mencionado sin identificarse, e que la persona solicitada no habita ese domicilio"*.

De todas las argumentaciones, razonamientos y fundamentos legales antes vertidos, esta Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento, llega a la convicción de que lo peticionado contraviene lo previsto en el Plan de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León 2024, consecuentemente debe **NEGAR** la solicitud presentada por los solicitantes

**QUINTO.** En virtud, de lo asentado en los resultados y consideraciones de este dictamen y de acuerdo a lo establecido en el artículo 187 fracción VI, del Reglamento de Zonificación y



Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, ésta Comisión de Control Urbano somete a la consideración del Republicano Ayuntamiento, el siguiente

**ACUERDO:**

**PRIMERO.** Con fundamento en los artículos 9, inciso B), fracción I, 12 fracción XXX y demás relativos de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, 187 fracción VI del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y de conformidad con el Considerando Cuarto de este acuerdo, se **NIEGA** la solicitud presentada por los C.C. **ANTONIO RODRIGO PEÑA PIÑEYRO Y MARÍA DE LOURDES PUENTE MONTEMAYOR**, consistente en Cambio de Densidad de Habitacional Unifamiliar Tipo H-15 (1,200 00 m2 de terreno por vivienda) a Habitacional Unifamiliar Tipo H-9 (300 00 m2 de terreno por vivienda), con el fin de subdividir el predio ubicado en Privada Los Olivos S/N, colonia Hacienda El Rosario, en tres porciones resultantes de 336 04 m2, 336.04 m2 y 336 03 m2, radicada por la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CD 18775/2009**

**SEGUNDO.** Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Control Urbano para los efectos de su legal y debido cumplimiento y notificar a los solicitantes como lo dispone la fracción VIII del artículo 187 del Reglamento antes citado

**TERCERO.** Gírense las instrucciones al C Presidente Municipal, al C Secretario del Republicano Ayuntamiento y al C Secretario de Control Urbano para el exacto cumplimiento del presente acuerdo.

San Pedro Garza García, N. L. a 24 de Noviembre de 2009 COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO C María Mercedes Montos Fuentes Presidente (A FAVOR DEL DICTAMEN EN CONTRA DE LA SOLICITUD), Arq Dagoberto Eduardo flores Lozano Secretario (A FAVOR DEL DICTAMEN EN CONTRA DE LA SOLICITUD), Lic. Eduardo José Cruz Salazar Vocal (A FAVOR DEL DICTAMEN EN CONTRA DE LA SOLICITUD), Lic. Hernán Javier García Corral Vocal (A FAVOR DEL DICTAMEN EN CONTRA DE LA SOLICITUD), Lic. Roberto Berlanga Salas Vocal (A FAVOR DEL DICTAMEN EN CONTRA DE LA SOLICITUD), C. María del Refugio De León Fuentes Vocal (A FAVOR DEL DICTAMEN EN CONTRA DE LA SOLICITUD), C. Lorena Canales Martínez Vocal (A FAVOR DEL DICTAMEN EN CONTRA DE LA SOLICITUD), C. Claudette Treviño Márquez Vocal (A FAVOR DEL DICTAMEN EN CONTRA DE LA SOLICITUD)

Regidora, C. **María Mercedes Kontos Fuentes**. Yo quisiera pedir, el uso de la palabra a la Arq. **Patricia Chapa**

El C. **Secretario del R. Ayuntamiento**, Lic. **Fernando Canales Stelzer**. Se somete a consideración la propuesta de la C. Regidora, **María Mercedes Kontos Fuentes**, de dispensar la lectura de los dictámenes y dar el uso de la palabra a la C. Arquitecta **Imelda Patricia Chapa Garza**, Directora de Administración y Control Urbano, lo que se aprueba por unanimidad

En uso de la palabra la C. **Arquitecta Imelda Patricia Chapa Garza**, Directora de Administración y Control Urbano. Muy buenas tardes, este caso trata de la solicitud del cambio de densidad en un lote que mide 1008 metros en una zona de 1200 para quedar en lotes de 300 metros cuadrados aproximadamente

Se encuentra en la zona del Rosario

Esta es las fotos de las casas que se encuentran ahí alrededor

Esa es la ubicación, es el terreno alargado que esta pegado a la vialidad, ahorita lo vamos a ver más de cerca

El terreno es el amarillo, cuenta con la firma a favor de los que están en verde, el rojo es la opinión en contra y las grises se mando a consulta y no se ha tenido respuesta hasta el momento

El lote promedio de acuerdo al análisis que se hizo ahí en la zona es aproximadamente de 1000 metros, siendo la densidad en el Plan de 1200

Es una variación de un 72%, es lo que esta solicitando



**Regidora, C. María Mercedes Kontos Fuentes.** Yo quisiera preguntar Arquitecta los predios colindantes de este predio están en ¿cuánto?, porque las fotografías parecieran que son casas muy pequeñas y no sé si las fotos las sacaron

**En uso de la palabra la C. Arquitecta Imelda Patricia Chapa Garza, Directora de Administración y Control Urbano.** Los números que se encuentran en los predios, es la superficie de los lotes, aproximadamente el lote promedio es 1016.

**Regidora, C. María Mercedes Kontos Fuentes.** Me podría decir cuales son las características de la superficie ¿cómo se encuentra topográficamente el terreno por favor?

**En uso de la palabra la C. Arquitecta Imelda Patricia Chapa Garza, Directora de Administración y Control Urbano.** De acuerdo a lo que se analizó por parte de la Comisión, aquí en la junta, los terrenos, tiene una pendiente pronunciada de una punta a la otra, en todo el terreno ahí señalado  
Cada curva equivale a un metro estamos hablando de 18 metros de eje 1 al eje 8, que es aquella punta de allá.

**Regidora, C. María Mercedes Kontos Fuentes.** Correcto ¿alguna duda de alguien?

**En uso de la palabra la C. Arquitecta Imelda Patricia Chapa Garza, Directora de Administración y Control Urbano.** Lo que analizó la comisión es que el lote estaba muy pequeño con relación al lote promedio, además que tenía mucha pendiente

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Fernando Canales Stelzer**

Se somete a consideración y se aprueba por unanimidad, dictamen presentado por la Comisión de Control Urbano referente al Expediente Administrativo CD 18775/2009 relativo a Cambio de Densidad de Habitacional Unifamiliar Tipo H-15 a Habitacional Unifamiliar Tipo H-9.

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

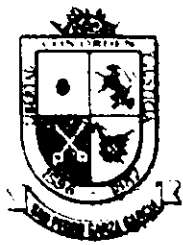
Se procede a la presentación del dictamen, que en forma íntegra se transcribe a continuación.

**AL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DEL  
MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA  
NUEVO LEÓN.  
P R E S E N T E.-**

A los integrantes de la Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento nos fue turnada la solicitud presentada por la C. Evangelina de Lourdes Hinojosa Rodríguez, consistente en la modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación referente al remetimiento lateral sur de 1.44 metros a 0 metros en dos tramos uno de 3.65 metros y otro de 3.95 metros y de 1.44 metros a 0.67 metros en dos tramos uno de 6.85 metros y otro 5.95 metros, y del número de cajones de estacionamiento de 4 cajones a 3 cajones, para el lote ubicado en la Calle Profesora Trinidad Dávila No 252-A, Colonia Jerónimo Siller, en este Municipio, al cual corresponde el número de expediente catastral 07-017-013, radicado bajo el expediente administrativo número CLC 18882/2009, por lo que se presenta el siguiente Dictamen bajo los siguientes resultados y consideraciones de orden legal

**RESULTANDO:**

**PRIMERO.** La solicitante con fundamento en el artículo 196 fracción I del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo Para el Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León,



presentaron ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología solicitud referente al cambio de lineamientos de construcción en una casa habitación referente al remetimiento lateral sur de 1.44 metros a 0 metros en dos tramos uno de 3.65 metros y otro de 3.95 metros y de 1.44 metros a 0.67 metros en dos tramos uno de 6.85 metros y otro 5.95 metros, y del número de cajones de estacionamiento de 4 cajones a 3 cajones, para el lote indicado en el preámbulo de este documento. La solicitud se radicó bajo el expediente administrativo número CLC 18882/2009.

**SEGUNDO.** La promovente acredita la propiedad del lote identificado con el número catastral 07-017-013, a través de la copia de la escritura pública número 36,604 de fecha 30 de noviembre de 2007, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Ubaldo Garate Bravo, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 105, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, relativa a un Contrato de Compra Venta de Inmueble, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con el número 29, volumen 104, libro 2, sección I Propiedad, unidad Garza García, de fecha 9 de enero de 2008

**TERCERO.** La solicitante presentó como antecedente del lote el siguiente documento

a - Permiso de construcción de casa habitación unifamiliar de fecha 7 de octubre del 2005, con un total de 408 metros cuadrados aprobados, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, expediente administrativo CCON 12269 2005

b - Copia simple del estado de cuenta del Impuesto Predial de fecha 06 de julio de 2009, expedido por la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, de la cual se desprende que el inmueble propiedad de la peticionaria cuenta con 408.00 metros cuadrados de construcción.

c.- Constancia firmada por quienes aparecen como propietarios de los predios identificados con los expedientes catastrales 07-017-004, 07-017-009, 07-053-004 y 07-017-002 cuyos lotes colindan con el inmueble objeto de la solicitud y quienes están de acuerdo con la modificación solicitada.

**CUARTO.** La Secretaría de Control Urbano, ordenó una visita de inspección al lote que nos ocupa, con el objetivo de verificar las condiciones en que se encuentra, desprendiéndose de la inspección lo siguiente *"Las modificaciones ya están realizadas de acuerdo al plano"*

**QUINTO.** La Secretaría de Control Urbano, realizó un análisis preliminar al lote, informando lo siguiente

**a.- Zonificación del lote**

- **Plan de Desarrollo Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2024**  
El predio se encuentra en una zona clasificada como habitacional unifamiliar H-10 (400 m<sup>2</sup> de terreno por vivienda)

**b.- Características físicas del lote**

Superficie total del terreno:	500.00 m <sup>2</sup>
M <sup>2</sup> de construcción existente:	413.75 m <sup>2</sup>
M <sup>2</sup> por regularizar:	52.10 m <sup>2</sup>
M <sup>2</sup> de construcción total:	465.85 m <sup>2</sup>

**c.- Colindancias:**

- El predio colinda al norte con casa habitación, al sur con casa habitación, al oriente con la calle Profesora Trinidad Dávila y cruzando esta con casa habitación y al poniente con casa habitación

**SEXTO.** La Secretaría de Control Urbano, llevó a cabo un análisis preliminar a la solicitud de mérito, informando



*"En el predio se encuentra existente una casa habitación unifamiliar, con el fin de regularizar áreas de construcción consistentes en una ampliación en el área de lavandería y en el área de comedor en planta baja y un baño, una recámara y un closet en planta alta, se está solicitando la modificación de lineamientos de construcción en lo referente a al remetimiento lateral sur de 1 44 metros a 0 metros en dos tramos uno de 3 65 metros y otro de 3.95 metros y de 1 44 metros a 0 67 metros en dos tramos uno de 6.85 metros y otro 5.95 metros, y del número de cajones de estacionamiento de 4 cajones a 3 cajones.*

*En lo que respecta a la modificación del remetimiento lateral, se esta pegando solo en unos tramos de la colindancia, además que cuenta con la anuencia del vecino colindante que pudiera estar directamente afectado, por lo que pudiera considerarse que se cumple con las condiciones de ventilación e iluminación para este predio y los colindantes*

*En lo que respecta a la modificación de los cajones de estacionamiento pudiera considerarse que por la zona en la que esta ubicado el lote y la distribución de la casa habitación son suficientes los tres cajones que está solucionando."*

Modificación solicitada	Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N.L.	Proyecto	% de variación
Remetimiento lateral sur	1 44 metros	0 metros en dos tramos uno de 3 65 metros y otro de 3 95 metros y 0 67 metros en dos tramos uno de 6 85 metros y otro 5 95 metros	100% / 54 %
Cajones de estacionamiento	4 cajones	3 cajones	25 %

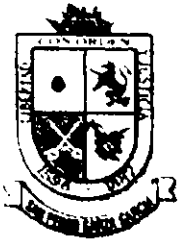
**SEPTIMO.** En observancia al artículo 196 fracción I del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, mismo que señala

*"Artículo 196 - Las modificaciones a los lineamientos relativos a remetimientos, altura máxima, coeficiente de uso del suelo (CUS), coeficiente de ocupación del suelo (COS), coeficiente de área verde (CAV), número de cajones de estacionamiento y áreas de maniobras de estacionamiento, aplicables específicamente a una construcción en un lote o predio, que sean mayores al treinta por ciento (30%), deberán de someterse a la consideración del Republicano Ayuntamiento conforme al siguiente procedimiento*

**I.-** Presentar solicitud por escrito de la modificación requerida acompañada de los títulos que acrediten la legal propiedad del lote o predio, fotografías de la obra o del predio en cuestión y demás documentos que considere pertinentes el solicitante, así mismo deberá presentar a la Secretaría la opinión favorable por escrito de la mayoría de los propietarios de los lotes o predios colindantes y del frente, según la modificación de que se trate, con excepción de los casos de modificación de remetimientos, de los cuales deberá de presentar el consentimiento del propietario colindante directamente afectado; ..."

La solicitante presentó 4-cuatro documentos firmados por quienes en el padrón catastral que utiliza la Dirección de Ingresos de este Municipio, aparecen como propietarios de los predios identificados con los números catastrales 07-017-004, 07-017-009, 07-053-004 y 07-017-002, cuyos lotes colindan con el lote motivo de la presente solicitud y quienes están de acuerdo con las modificaciones solicitadas

**OCTAVO.** En este orden de ideas, la Secretaría de Control Urbano, con fundamento en el artículo 196 fracción III del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, emitió su opinión técnica referente a la solicitud



señalada en el proemio de este documento, mencionando lo siguiente *"En el predio se encuentra existente una casa habitación unifamiliar, con el fin de regularizar áreas de construcción consistentes en una ampliación en el área de lavandería y en el área de comedor en planta baja y un baño, una recámara y un closet en planta alta, se está solicitando la modificación de lineamientos de construcción en lo referente a al remetimiento lateral sur de 1.44 metros a 0 metros en dos tramos uno de 3.65 metros y otro de 3.95 metros y de 1.44 metros a 0.67 metros en dos tramos uno de 6.85 metros y otro 5.95 metros, y del número de cajones de estacionamiento de 4 cajones a 3 cajones. En lo que respecta a la modificación del remetimiento lateral, se esta pegando solo en unos tramos de la colindancia, además que cuenta con la anuencia del vecino colindante que pudiera estar directamente afectado, por lo que pudiera considerarse que se cumple con las condiciones de ventilación e iluminación para este predio y los colindantes"*

**NOVENO.** Ahora bien, en observancia al artículo 196 fracción IV del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, es necesario contar con la opinión del Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano, el cual en reunión de fecha 20-veinte de noviembre de 2009-dos mil nueve, al conocer de la solicitud opinó en **sentido positivo**.

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

#### **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.** La Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García Nuevo León, es competente para conocer, estudiar, resolver y proponer al Republicano Ayuntamiento el Dictamen correspondiente, de conformidad con lo señalado en los artículos 58, 59, 60 fracción VIII, 61, fracción VIII números 1 y 5 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León

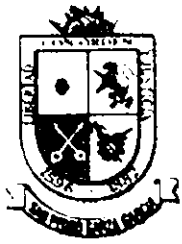
**SEGUNDO.** El Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García Nuevo León, es la autoridad competente para resolver o rechazar el dictamen presentado por la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología de este órgano colegiado referente a la solicitud presentada en el preámbulo de este documento, de conformidad con el artículo 196 fracción VI del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, habida cuenta que se trata de una variación superior al 30% respecto a la norma señalada en el Reglamento

**TERCERO.** La Comisión de Control Urbano de éste órgano colegiado al conocer la presente solicitud, observa que los lineamientos de construcción del predio propiedad de la solicitante referente al remetimiento lateral sur de 1.44 metros a 0 metros en dos tramos uno de 3.65 metros y otro de 3.95 metros y de 1.44 metros a 0.67 metros en dos tramos uno de 6.85 metros y otro 5.95 metros, y del número de cajones de estacionamiento de 4 cajones a 3 cajones, son variaciones que resultan ser mayor al 30% de lo señalado en el numeral 195 y 61 segundo párrafo del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León

De lo anterior, la Comisión de Control Urbano, en cumplimiento al artículo 196 fracción VI del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo en comento, es atribución de este órgano colegiado resolver lo conducente, por lo que, esta Comisión tiene a bien presentar un punto de acuerdo respecto a la solicitud de mérito y que de conformidad al procedimiento de modificación de lineamiento urbanístico, se requiere contar con la opinión de los vecinos colindantes al lote, así como la anuencia del vecino colindante que pudiera estar directamente afectado, del Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano y de la opinión técnica de la Secretaría de Control Urbano, así como del Dictamen de la Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento.

En este sentido, dentro los documentos que obran en el expediente administrativo número **CLC 18882/2009**, se demuestra que la solicitante presentó la anuencia de las modificaciones señaladas en el proemio mediante escrito de los propietarios de los lotes colindantes de los lotes identificados con el número catastral 07-017-004, 07-017-009, 07-053-004 y 07-017-002, cuyos lotes colindan con el lote motivo de la presente solicitud y quienes están de acuerdo con las modificaciones solicitadas.





Por otro lado, la opinión técnica de la Secretaría se desprende entre otras cosas "En el predio se encuentra existente una casa habitación unifamiliar, con el fin de regularizar áreas de construcción consistentes en una ampliación en el área de lavandería y en el área de comedor en planta baja y un baño, una recámara y un closet en planta alta, se está solicitando la modificación de lineamientos de construcción en lo referente a al remetimiento lateral sur de 1.44 metros a 0 metros en dos tramos uno de 3.65 metros y otro de 3.95 metros y de 1.44 metros a 0.67 metros en dos tramos uno de 6.85 metros y otro 5.95 metros, y del número de cajones de estacionamiento de 4 cajones a 3 cajones. En lo que respecta a la modificación del remetimiento lateral, se esta pegando solo en unos tramos de la colindancia además que cuenta con la anuencia del vecino colindante que pudiera estar directamente afectado, por lo que pudiera considerarse que se cumple con las condiciones de ventilación e iluminación para este predio y los colindantes. En lo que respecta a la modificación de los cajones de estacionamiento pudiera considerarse que por la zona en la que esta ubicado el lote y la distribución de la casa habitación son suficientes los tres cajones que está solucionando."

Por su parte, el Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano, al conocer de la solicitud opinó en **sentido positivo** por unanimidad de los presentes, según se constata en los documentos que obran en el expediente administrativo CLC 18882/2009

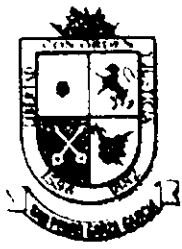
En ese orden de ideas, ésta Comisión, tomando en cuenta que el predio de referencia se ubica en una zona clasificada como habitacional unifamiliar H-10, en donde se permite 400 metros cuadrados de terreno por vivienda, lineamiento que cumple, ello en virtud de que el predio motivo de la presente solicitud cuenta con 465.85 metros cuadrados de construcción de los cuales, de los cuales la peticionaria solicita el cambio de remetimiento lateral sur de 1.44 metros a 0 metros en dos tramos uno de 3.65 metros y otro de 3.95 metros y de 1.44 metros a 0.67 metros en dos tramos uno de 6.85 metros y otro 5.95 metros, ello con el objetivo de regularizar los 52.10 metros cuadrados que construyó sin contar con la autorización respectiva, así mismo, se advierten que la solicitante allega la constancia con la cual acredita que el vecino directamente afectado por los cambios de lineamientos consistentes en remetimiento lateral sur de 1.44 metros a 0 metros en dos tramos uno de 3.65 metros y otro de 3.95 metros y de 1.44 metros a 0.67 metros en dos tramos uno de 6.85 metros y otro 5.95 metros, manifiesta su conformidad con dichas modificaciones, cumpliendo así con lo establecido por el artículo 196 fracción I del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León

Por lo que respecta a la reducción de los números de cajones de estacionamiento de 4 cajones a 3 cajones, esta Comisión considera que de acuerdo a lo previsto en el artículo 195, segundo párrafo del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, compete a la Secretaría de Control Urbano resolver sobre la misma

Por lo anterior, la Comisión con fundamento en lo previsto en el artículo 196 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, así como, las opiniones emitidas por el Consejo Consultivo Ciudadano y la Secretaría de Control Urbano, planos y documentos que obran dentro del expediente administrativo, emite un punto de acuerdo en **SENTIDO POSITIVO**, lo anterior tomando en consideración que la solicitante acompaña la anuencia del vecino que directamente se vería afectado, quien manifiesta su conformidad con los lineamientos solicitados, por lo que se puede observar que no se afectaría la calidad de vida de quienes habitan en los alrededores, no pasa desapercibido para esta Comisión que las modificaciones de lineamientos fueron realizadas sin contar con la autorización respectiva, por consecuencia, gírense las instrucciones a la Secretaría de Control Urbano a fin de que proceda conforme lo establece el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**CUARTO.** En virtud, de lo asentado en los resultados y consideraciones de este dictamen, la Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento somete a la consideración de este órgano colegiado, el siguiente:

**ACUERDO:**



**PRIMERO.** Con fundamento en los artículos 9, inciso B) fracción I, 12 fracción XXX de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículo 196 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y de conformidad con el Considerando Tercero de este acuerdo, **SE APRUEBA** la solicitud presentada por la C Evangelina de Lourdes Hinojosa Rodríguez, consistente en la modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación referente al remetimiento lateral sur de 1 44 metros a 0 metros en dos tramos uno de 3 65 metros y otro de 3 95 metros y de 1 44 metros a 0 67 metros en dos tramos uno de 6 85 metros y otro 5 95 metros, para el lote ubicado en la Calle Profesora Trinidad Dávila No 252-A, Colonia Jerónimo Siller, en este Municipio, al cual corresponde el número de expediente catastral 07-017-013. La solicitud se radicó ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, bajo el expediente administrativo CLC 18882/2009.

**SEGUNDO.-** En virtud de lo establecido en el considerando tercero, gírese las instrucciones necesarias a la Secretaría de Control Urbano, para lo efectos de que inicie los procedimientos administrativos necesarios para la aplicación de las sanciones que procedan

**TERCERO.** Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Control Urbano para los efectos de su legal y debido cumplimiento y notificar a la solicitante como lo dispone la fracción VII del artículo 196 del Reglamento antes citado

**CUARTO.** Gírense las instrucciones al C Presidente Municipal, al C Secretario del Republicano Ayuntamiento y al C Secretario de la Secretaría de Control Urbano para el exacto cumplimiento del presente acuerdo

Atentamente San Pedro Garza García, N L , a 24 de Noviembre de 2009 H COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO C María Mercedes Montos Fuentes Presidente (a favor); Arq Dagoberto Eduardo flores Lozano Secretario (A favor); Lic. Eduardo José Cruz Salazar Vocal (A favor), Lic. Hernán Javier García Corral Vocal (A favor), Lic. Roberto Berlanga Salas Vocal (A favor); C María del Refugio De León Fuentes Vocal (A favor), C Lorena Canales Martínez Vocal (A favor), C Claudette Treviño Márquez Vocal (A favor)

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Fernando Canales Stelzer**

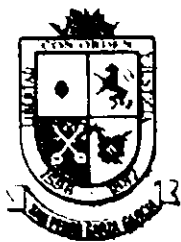
Se somete a consideración y se aprueba por mayoría, el dictamen presentado por la Comisión de Control Urbano referente al Expediente Administrativo CLC 18882/2009 relativo a la modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, **expresó:** Finalmente para presentar el último dictamen cedo la palabra a la Presidenta de la Comisión de Control Urbano.

Se procede a la presentación del dictamen, que en forma íntegra se transcribe a continuación

**AL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO  
DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.  
P R E S E N T E.-**

A los integrantes de la Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento nos fue turnada la solicitud presentada por el C. LIC. BENJAMIN DIAZ NAME, en su carácter de representante legal de la persona moral REALCE CONSULTORES, S.A. DE C.V., consistente en modificación de lineamientos en lo referente al Coeficiente de Área Verde (CAV) de 20% (79 89 m<sup>2</sup>) para cumplir con la superficie de los lotes con expediente catastral 06-004-003, 06-004-105 y 06-004-108 (con un total de superficie de 352.71 metros cuadrados) a 0% en el mismo lote, Altura máxima de la edificación de 10 21 metros a 17 53 metros, así como la opción de contar con estacionamiento a distancia (solucionando el estacionamiento en los lotes con número catastral 06-004-175 y 06-004-154, cada uno con 4 cajones), para un edificio multifamiliar de 5 unidades de vivienda, para el lote ubicado en la calle Privada San Antonio No 101 dentro del desarrollo sujeto al régimen de propiedad en



condominio mixto denominado "Valle del Seminario 2º Sector", en este Municipio, al cual corresponde el número de expediente catastral 06-004-184, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número CLC 18232/2009, se presenta el siguiente Dictamen bajo los siguientes resultandos y consideraciones de orden legal

#### RESULTANDO:

**PRIMERO.** El solicitante con fundamento en el artículos 196 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, presentó ante la Secretaría de Control Urbano solicitud referente a modificación de lineamientos, en lo referente al Coeficiente de Área Verde (CAV) de 20% (79 89 m<sup>2</sup>) para cumplir con la superficie de los lotes con expediente catastral 06-004-003, 06-004-105 y 06-004-108 (con un total de superficie de 352.71 metros cuadrados) a 0% en el mismo lote, Altura máxima de la edificación de 10.21 metros a 17.53 metros, así como la opción de contar con estacionamiento a distancia (solucionando el estacionamiento en los lotes con número catastral 06-004-175 y 06-004-154, cada uno con 4 cajones), para un edificio multifamiliar de 5 unidades de vivienda, para el lote ubicado en la calle Privada San Antonio No. 101 dentro del desarrollo sujeto al régimen de propiedad en condominio mixto denominado "Valle del Seminario 2º Sector", en este Municipio, al cual corresponde el número de expediente catastral 06-004-184

**SEGUNDO.** El promovente adjuntó a su solicitud la siguiente documentación

- Primer Testimonio contenido en la Escritura Pública número 873-ochocientos setenta y tres, de fecha 22-veintidós de octubre de 2005-dos mil cinco, otorgada ante la fe del Lic. José Martínez González, Titular de la Notario Pública número 29-veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, que contiene protocolización del acta de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 18-dieciocho de octubre de 2005-dos mil cinco, relativa al Otorgamiento de diversos Poderes a favor del LIC BENJAMIN DIAZ NAME, documental pública que se encuentra inscrita en Registro Público de la Propiedad y del Comercio con fecha 21-veintiuno de octubre de 20065-dos mil cinco, a la que corresponde el Folio Mercantil número 81912\*1,
- Contrato de Sociedad Civil contenido en la Escritura Pública número 11,267-once mil doscientos sesenta y siete, de fecha 22-veintidós de agosto de 2002-dos mil dos, pasada ante la fe del Lic. Héctor Villegas Olivares, Titular de la Notario Pública número 122-ciento veintidós, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, relativa a la constitución de una persona jurídica denominada REALCE CONSULTORES, documental pública que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con el número 922, Volumen 41, Libro 19, Sección III Asociación Civiles, de fecha 6-seis de septiembre de 2002-dos mil dos,
- Escritura Pública número 12,121-doce mil ciento veintiuno, de fecha 1-uno de abril de 2003-dos mil tres Lic. Héctor Villegas Olivares, Titular de la Notario Pública número 122-ciento veintidós, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, que contiene la protocolización del acta de la Asamblea General de Socios, relativa al cambio de denominación social de la sociedad para quedar como Sociedad Anónima de Capital Variable, documental pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con el número 637, Volumen 42, Libro 13, Sección III Asociación Civiles, de fecha 19-diecinueve de mayo de 2003-dos mil tres,
- Convenio de Fusión contenido en la Escritura Pública número 31,723-treinta y un mil setecientos veintitrés, de fecha 29-veintinueve de diciembre de 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del Lic. Francisco Garza Calderón, Titular de la Notario Pública número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, documental pública que se encuentra inscrita en Registro Público de la Propiedad y del Comercio con fecha 25-veinticinco de febrero de 2004-dos mil cuatro, a la que corresponde el Folio Mercantil número 87481\*1,
- Contrato de Compraventa de Bien Inmueble contenido en la Escritura Pública 11,137-once mil ciento treinta y siete, de fecha 25-veinticinco de julio



- de 2002-dos mil dos, pasada ante la fe del C LIC Héctor Villegas Olivares, Titular de la Notaría Pública número 122-ciento veintidós, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con el número 4279, Volumen 3, Libro Primero, de fecha 13-trece de mayo de 2002-dos mil dos.
- Régimen en Propiedad en Condominio Horizontal contenido en la Escritura Pública número 32,297-treinta y dos mil doscientos noventa y siete, de fecha 2-dos de junio de 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Lic Francisco Garza Calderón, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con el número 1085, Volumen 92, Libro 23, Sección Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 20-veinte de julio de 2002-dos mil dos, y
  - Documento que contiene la Autorización de la modificación del Proyecto Ejecutivo y la autorización de las operaciones tendientes a la Transmisión de la Propiedad de las unidades de vivienda que componen el desarrollo sujeto al régimen de propiedad en condominio mixto denominado "Valle del Seminario 2º Sector", radicada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología bajo el número de expediente administrativo FAV 9866/2003, con número de oficio JIBV/JSEDU/771/2004, de fecha 7-siete de mayo de 2004-dos mil cuatro.

**TERCERO.** La Secretaría de Control Urbano, con fundamento en el artículo 196 fracción III del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, emitió un dictamen técnico en relación al caso que nos convoca, a fin de presentarlo al Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano y a la Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento de éste Municipio

**CUARTO.** La Secretaría de Control Urbano con fundamento en el numeral 196 fracción IV del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, turnó al Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano toda la documentación respecto al caso que hoy nos ocupa, a fin de que emitiera su opinión

**QUINTO.** Una vez recabada la opinión del Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano, en términos del artículo 196 fracción V del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la Secretaría de Control Urbano turnó a esta Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento el expediente formado con motivo de la solicitud del promovente, a fin de que emitiera dictamen y quedar en posibilidad de presentarlo a la consideración del pleno del Republicano Ayuntamiento

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

#### **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.** La Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García Nuevo León, es competente para conocer, estudiar, resolver y proponer al Republicano Ayuntamiento el Dictamen correspondiente, de conformidad con lo señalado en los artículos 58, 59, 60 fracción VIII, 61 fracción VIII incisos 1 y 5 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León y artículos 195 y 196 fracción V del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León

**SEGUNDO.** El Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, es la autoridad competente para resolver el dictamen presentado por la Comisión de Desarrollo Urbano, referente a la solicitud presentada de conformidad con el artículos 196 fracción VI del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, habida cuenta que se trata de una variación superior al 30% respecto a la norma señalada en el Reglamento.



**TERCERO.** Acto seguido esta comisión proceda a valorar las constancias que obran en el expediente administrativo número CLC 18232/2009, en los siguientes términos

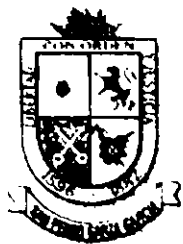
1 - La propiedad del inmueble y el interés jurídico que asiste al promovente se acredita con los siguientes documentos

- Contrato de Compraventa de Bien Inmueble contenido en la Escritura Pública 11,137-once mil ciento treinta y siete, de fecha 25-veinticinco de julio de 2002-dos mil dos, pasada ante la fe del C LIC Héctor Villegas Olivares, Titular de la Notaría Pública número 122-ciento veintidós, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con el número 4279, Volumen 3, Libro Primero, de fecha 13-trece de mayo de 2002-dos mil dos, y
- Régimen en Propiedad en Condominio Horizontal contenido en la Escritura Pública número 32,297-treinta y dos mil doscientos noventa y siete, de fecha 2-dos de junio de 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Lic Francisco Garza Calderón, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con el número 1085, Volumen 92, Libro 23, Sección Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 20-veinte de julio de 2002-dos mil dos

2 - A fin de acreditar la personalidad con la que comparece, así como la existencia y subsistencia legal de la persona moral **REALCE CONSULTORES, S.A. DE C.V.**, presentó los siguientes documentos

- Primer Testimonio contenido en la Escritura Pública número 873-ochocientos setenta y tres, de fecha 22-veintidós de octubre de 2005-dos mil cinco, otorgada ante la fe del Lic José Martínez González, Titular de la Notaría Pública número 29-veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, que contiene protocolización del acta de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 18-dieciocho de octubre de 2005-dos mil cinco, relativa al Otorgamiento de diversos Poderes a favor del LIC BENJAMIN DIAZ NAME, documental pública que se encuentra inscrita en Registro Público de la Propiedad y del Comercio con fecha 21-veintiuno de octubre de 2006-dos mil cinco, a la que corresponde el Folio Mercantil número 81912\*1.
- Contrato de Sociedad Civil contenido en la Escritura Pública número 11,267-once mil doscientos sesenta y siete, de fecha 22-veintidós de agosto de 2002-dos mil dos, pasada ante la fe del Lic Héctor Villegas Olivares, Titular de la Notaría Pública número 122-ciento veintidós, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, relativa a la constitución de una persona jurídica denominada REALCE CONSULTORES, documental pública que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con el número 922, Volumen 41, Libro 19, Sección III Asociación Civiles, de fecha 6-seis de septiembre de 2002-dos mil dos, y
- Convenio de Fusión contenido en la Escritura Pública número 31,723-treinta y un mil setecientos veintitrés, de fecha 29-veintinueve de diciembre de 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del Lic. Francisco Garza Calderón, Titular de la Notaría Pública número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, documental pública que se encuentra inscrita en Registro Público de la Propiedad y del Comercio con fecha 25-veinticinco de febrero de 2004-dos mil cuatro, a la que corresponde el Folio Mercantil número 87481\*1

3 - Para acreditar la consulta de los propietarios de los lotes colindantes a los que refiere el artículo 196 fracción I del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el solicitante acompañó los siguientes documentos



- Escrito signado por el Lic Héctor Jaime Treviño Villarreal, Delegado del Instituto Nacional de Antropología e Historia en Nuevo León de fecha 21-veintiuno de septiembre de 2004-dos mil cuatro, dirigido al Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio, recibido en fecha 24-veinticuatro de septiembre de 2004-dos mil cuatro, del cual se desprende lo siguiente  
*" al inmueble conocido por el nombre de "Molino de Jesús María", el cual, es un edificio protegido por la Ley Federal sobre Zonas y Monumentos Arqueológicos, Históricos y/o Artísticos de 1972, por sus antecedentes históricos que se ubican a finales del siglo XIX y que contiene características de Arquitectura Industrial relevante "*
- Ocho documentos firmados por quienes en los registros del padrón catastral que utiliza de la Dirección de Ingresos de este Municipio, aparecen como propietarios de los lotes colindantes identificados con los números catastrales: 06-004-175 y 06-004-178 (propiedad del mismo solicitante), 06-004-157, 06-004-158, 06-004-171, 06-004-172, 06-004-173 y 06-004-178 manifestando estar de acuerdo con el cambio solicitado. Cabe señalar que el solicitante manifestó en los referidos documentos, lo siguiente *"bajo protesta de decir verdad, que la documentación y firmas contenidas son auténticas y fueron recabadas en forma personal "*

4.- Por otra parte, la Secretaría verificó las firmas de los propietarios de los predios identificados con expedientes catastrales 06-004-157, 06-004-158, 06-004-171, y 06-004-178 quienes están de acuerdo con el cambio solicitado, y en lo correspondiente a los propietarios de los lotes con número catastral 06-004-172, 06-004-173, la Secretaría informó que "no se pudo realizar la verificación ya que el primero de ellos el domicilio por notificar y el predio están baldíos y el último de ellos la casa está sola "

5.- Al caso que nos ocupa, la Secretaría notificó a los propietarios de los lotes colindantes identificados con el número catastral: 06-004-156, 06-004-174, 06-004-177 y 06-004-179, a fin de requerir su opinión, al respecto, la Secretaría informó que se recibió respuesta únicamente por el propietario del lote con número catastral 06-004-174 en sentido negativo a la solicitud

6.- Del dictamen técnico realizado por la Secretaría de Control Urbano, se desprende lo siguiente.

**a. Visita de Inspección**

1 - En referencia a la solicitud presentada y de conformidad con el artículo 239 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo Para el Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, la Secretaría de Control Urbano ordenó una visita de inspección al lote que nos ocupa, con el objetivo de verificar las condiciones en que actualmente se encuentra el lote, por lo que, el Inspector adscrito a esta Secretaría se constituyó en el referido domicilio, desprendiéndose del Acta lo siguiente. *"Construcción existente conforme al plano presentado, el número oficial es el 101 "*

**b.- Zonificación del lote**

1 - El lote se encuentra ubicado en una zona clasificada como habitacional unifamiliar H-4 (100 m2 de terreno por vivienda), dentro de un desarrollo en condominio mixto denominado Valle del Seminario 2º Sector Cuenta con autorización para vivienda multifamiliar en condominio vertical para 5 unidades de vivienda

**c.- Características físicas del lote**

1 - Superficie del lote. 399 42 m2

**d.- Colindancias:**

1 - El predio colinda al Norte, Sur y Oriente con área municipal y al Poniente con la Privada San Antonio.



**e.- Descripción de la solicitud:**

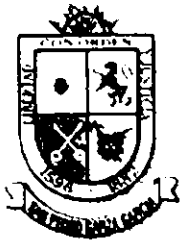
“El predio se encuentra ubicado dentro de un desarrollo en condominio mixto denominado Valle del Seminario 2º Sector, en el que dentro de su autorización se permitían 5 unidades de vivienda en condominio vertical con 9 cajones para uso exclusivo de los departamentos de acuerdo al Plano de ventas. Con el fin de obtener el uso de edificación del edificio y vender cada uno de los departamentos, en el cual por motivo de tener características dignas de conservarse no se pueden realizar modificaciones significativas a la estructura principal y fachada, además de que el área privativa que ocupa es exactamente el límite del polígono que ocupa la edificación. Por tal motivo, es necesario solicitar el cambio de lineamiento, en lo referente al Coeficiente de Área Verde (CAV) de 20% (79.89 m<sup>2</sup>) a 0% (se solucionará en los lotes identificados con expedientes catastrales 06-004-003, 06-004-105, 06-004-108 con un total de 352.71 m<sup>2</sup>), a la altura máxima de la edificación de 10.21 metros a 17.53 metros, así como la opción de contar con estacionamiento a distancia (solucionando el estacionamiento en los lotes con número catastral 06-004-175 y 06-004-154, cada uno con 4 cajones)” La modificación solicitada se presenta a través de la siguiente tabla:

Modificación solicitada	Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N.L.	Proyecto	Porcentaje de Variación
Coeficiente de Área Verde (CAV)	20 % (79.89 m <sup>2</sup> )	0 %  (Se solucionará en los lotes identificados con expedientes catastrales 06-004-003, 06-004-105, 06-004-108 con un total de 399.45 m <sup>2</sup> )	100 %
Altura máxima de la edificación	10.21 metros	17.53 metros	71 %
Estacionamiento a distancia	15 cajones	9 cajones para uso exclusivo de los departamentos de acuerdo al Plano de ventas  8 cajones en los predios identificados con los siguientes expedientes catastrales 06-004-175 y 06-004-154	100 %

**f.- Opinión Técnica**

“En lo referente al Coeficiente de Área verde (CAV), esta se solucionará en los lotes identificados con expedientes catastrales 06-004-003, 06-004-105, 06-004-108 con un total de 352.71 m<sup>2</sup>. En lo referente a la altura de la edificación, el edificio ya es existente. En lo referente al estacionamiento este se solucionará con los 9 cajones para uso exclusivo de los departamentos de acuerdo al Plano de ventas y 8 cajones en los predios identificados con los siguientes expedientes catastrales 06-004-175 y 06-004-154”

7 - Por otra parte, el Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano, al conocer de la solicitud opinó lo siguiente “se revise las solicitudes de una forma integral



incluyendo las áreas municipales", según se demuestra del documento que obra en el expediente administrativo CLC 18232/2009.

**CUARTO.** Por lo antes expuesto y analizado, la Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento, se desprende que la presente solicitud tiene como propósito regularizar el Coeficiente de Área Verde (CAV), Altura y los cajones de estacionamiento, a fin de obtener el uso de edificación del edificio y vender cada uno de los departamentos, en el cual por motivo de tener características dignas de conservarse no se pueden realizar modificaciones significativas a la estructura.

En lo concerniente a cumplir con el porcentaje del Coeficiente de Área Verde (CAV) que le correspondería a cada uno de los departamentos, el solicitante propone que se le tome en cuenta los lotes identificados con los expedientes catastrales 06-004-003, 06-004-105 y 06-004-108, que actualmente poseen el uso de suelo de jardín.

Por otro lado, en lo relativo al número de cajones de estacionamiento que requiere, de igual forma, el solicitante propone se le consideren los lotes identificados con los expedientes catastrales 06-004-175 y 06-004-154, mismos que cuentan con el uso de suelo para estacionamiento, dando un total de 8 cajones de estacionamiento entre los dos lotes y sumados con los 9 cajones que ya posee la edificación multifamiliar, se contabiliza un total de 17 cajones de estacionamiento, por lo que de esta manera estaría cumpliendo con los cajones de estacionamiento que requiere la edificación.

Cabe mencionar que los lotes que propone a solucionar el Coeficiente de Área Verde (CAV) y los cajones de estacionamiento, son de su propiedad.

Por lo anterior, la Comisión de Control Urbano al considerar el escrito signado por el Delegado del Instituto Nacional de Antropología e Historia en Nuevo León en Nuevo León, el cual indica que el edificio está protegido por la Ley Federal sobre Zonas y Monumentos Arqueológicos, Históricos y/o Artísticos de 1972, y por consiguiente no se permite modificación importantes al edificio, esta Comisión resolvió en sentido positivo la solicitud, en razón que el solicitante propone solucionar el Coeficiente de Área Verde (CAV) y los cajones de estacionamiento con lotes de su propiedad, mismo que forman parte del desarrollo sujeto al régimen de propiedad en condominio mixto denominado "Valle del Seminario 2º Sector", debiendo modificar el régimen de propiedad en condominio mixto, para que se indique que los lotes con número catastral 06-004-175, 06-004-154, 06-004-003, 06-004-105 y 06-004-108 formen parte de éste Régimen de 5-cinco unidades y se indiquen el uso de suelo que poseen y que forman parte de los lineamientos del edificio de departamentos que aquí se menciona.

**QUINTO.** En virtud de lo asentado en los resultados y consideraciones de este dictamen y de acuerdo a lo establecido en el artículo 196 fracción V del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, ésta Comisión de Control Urbano somete a la consideración del Republicano Ayuntamiento, el siguiente

#### **ACUERDO:**

**PRIMERO.** Con fundamento en los artículos 9 inciso B) fracción I, 12 fracción XXX de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, artículo 196 fracción IV del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, se **APRUEBA** la solicitud presentada por el C. LIC. BENJAMIN DIAZ NAME, en su carácter de representante legal de la persona moral REALCE CONSULTORES, S.A. DE C.V., consistente en modificación de Lineamientos de Construcción en lo referente al Coeficiente de Área Verde (CAV) de 20% (79 89 m<sup>2</sup>) a 0%, para cumplir con la superficie de los lotes con expediente catastral 06-004-003, 06-004-105 y 06-004-108 (con un total de superficie de 352 71 metros cuadrados) a 0% en el mismo lote, Altura máxima de la edificación de 10 21 metros a 17 53 metros, así como la opción de contar con estacionamiento a distancia (solucionando el estacionamiento en los lotes con número catastral 06-004-175 y 06-004-154, cada uno con 4 cajones), para un edificio multifamiliar de 5 unidades de vivienda, para el lote ubicado en la calle Privada San Antonio No 101 dentro del desarrollo sujeto al régimen de propiedad en condominio mixto denominado "Valle del Seminario 2º Sector", en este Municipio, al cual corresponde el





número de expediente catastral 06-004-184 La solicitud se radicó ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, bajo el expediente administrativo CLC 18232/2009.

**SEGUNDO.** De conformidad con el artículo 196 fracción V del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, se condiciona la autorización para que se especifique en el Régimen de Propiedad en Condominio Mixto "Valle del Seminario 2º Sector", que los lotes con número catastral 06-004-175 y 06-004-154 corresponden a solventar 8-ocho cajones de estacionamiento para la edificación multifamiliar y en lo correspondiente a los lotes con número catastral 06-004-003, 06-004-105 y 06-004-108, están asignados para cumplir con el Coeficiente de Área Verde (20% 79 89 m2) que le corresponde a cada uno de los departamentos

**TERCERO.** Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Control Urbano a fin de notificar al solicitante, de conformidad con el artículo 196 fracción VII del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León

**CUARTO.** Gírense las instrucciones al C Presidente Municipal, al C Secretario del Republicano Ayuntamiento y al C Secretario de Control Urbano para el exacto cumplimiento del presente acuerdo

San Pedro Garza García, N. L., a 1 de diciembre de 2009 H. COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO C. María Mercedes Montos Fuentes Presidente (a favor), Arq. Dagoberto Eduardo Flores Lozano Secretario (A favor), Lic. Eduardo José Cruz Salazar Vocal (A favor), Lic. Hernán Javier García Corral Vocal (A favor), Lic. Roberto Berlanga Salas Vocal (A favor), C. María del Refugio De León Fuentes Vocal (A favor), C. Lorena Canales Martínez Vocal (A favor), C. Claudette Treviño Márquez Vocal (A favor).

**Regidora, C. María Mercedes Kontos Fuentes** Pido el uso de la palabra de la Arquitecta Patricia Chapa

**En uso de la palabra la C. Arquitecta Imelda Patricia Chapa Garza, Directora de Administración y Control Urbano.** Muchas gracias, el siguiente caso trata de una modificación de lineamientos de un edificio de departamentos que se encuentra en Valle del Seminario

El edificio está actualmente ocupado para departamentos, y tiene autorización del INAH y el INAH ya dió, el visto bueno.

El INAH, es el Instituto Nacional de Antropología e Historia. Esta es la ubicación del predio, el predio es el amarillo, el predio amarillo, esta utilizando lo que es el perímetro del edificio, es por eso que esta pidiendo la variación de los lineamientos, porque el perímetro del edificio no tiene por supuesto lo que son los estacionamientos y no tiene lo que es el área verde, sin embargo el edificio esta rodeado de una área verde además de que en otras Sesiones anteriores ya se habia aprobado 3 lotes que dejaron de ser área de venta para ser casas, para que fuera las áreas verdes y dos lotes que también dejaron de ser casa para adicionar esos cajones de estacionamiento, esos ya fueron aprobados en los expedientes que viene ahí con los números rojos y ahorita lo que falta es aprobar que el pequeño lote de los departamentos quede sin lineamientos, se apruebe para que en un momento se adjudiquen los lotes de área verde y de cajones de estacionamiento en una modificación de régimen de condominio

**Regidora, C. María Mercedes Kontos Fuentes.** Muchas gracias, solicite esta explicación por la cuestión del caso, para que sepamos bien que es lo que vamos a aprobar, ¿alguna pregunta o algo?

**El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal.** Mercedes cuando menciones nada más di como votaron, porque no mencionaste como votaron, nada



más para que quede registrado porque estamos en Internet, tienes que mencionar como voto cada uno de los integrantes, por favor

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Fernando Canales Stelzer**

Se somete a consideración y se aprueba por unanimidad, dictamen presentado por la Comisión de Control Urbano referente al Expediente Administrativo CLC 18232/2009 relativo a modificación de Lineamientos de Construcción en lo referente al Coeficiente de Área Verde (CAV) así como la opción de contar con estacionamiento a distancia.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Continuando con el punto NÚMERO SIETE del Orden del Día, que es Asuntos Generales, se encuentra inscrito primeramente el Ing. Mauricio Fernández

En uso de la palabra el C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal. Bueno, había un pendiente en cuanto a una solicitud que hizo Mercedes Kontos y no sé quien más a la Contraloría por los 52 expedientes, si me hacen favor de pasar al Contralor.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Fernando Canales Stelzer, solicita la intervención del C. C.P. Erubiel César Leija Franco, Secretario de la Contraloría y Transparencia Municipal, lo que se aprueba por unanimidad

El C. C.P. Erubiel César Leija Franco, Secretario de la Contraloría y Transparencia Municipal: De los 52 expedientes, señores Regidores que fueron revisados por la Secretaria a mi cargo, 3 de ellos fueron casos ganados por el Municipio efectivamente, 6 perdidos por el Municipio por alguna causa, estamos encontrando por ahí que no se le dió el seguimiento adecuado a estos casos, 37 de los mismo 52 están en trámite, actualmente no hay una solución o resolución de parte del Juez, 5 expedientes los encontramos que son negativa expresa, 1 expediente está en vía de cumplimiento, así se integran los 52 expedientes, voy a repetir otra vez, los 3 expedientes ganados por el Municipio ahí son favorables a esa entidad, de los 6, son perdidos por el Municipio como les comentaba ahorita por diversas causas, vemos por ahí que no se le da seguimiento etc, los 37 están en trámite, los 5 son negativas expresas, no son negativas fictas y en vía de cumplimiento que es un expediente, bueno estamos esperando la resolución del Juez ¿Compañeros Regidores no sé si hay alguna duda?

**Regidora, C. Maria Mercedes Kontos Fuentes**

Nada más, discúlpeme porque quiero saber, los expedientes que usted revisó no todos se fueron por negativas fictas

El C. C.P. Erubiel César Leija Franco, Secretario de la Contraloría y Transparencia Municipal: Efectivamente, no todos se fueron por negativas fictas La negativa ficta es cuando no se contesta por escrito en el plazo estipulado

**Regidora, C. Maria Mercedes Kontos Fuentes.** ¿Cuántos se fueron al Tribunal por eso?

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Fernando Canales Stelzer, solicita la intervención del C. Lic. Mauricio Yanome Yesaki, Director Jurídico de la Contraloría Municipal, lo que se aprueba por unanimidad

El C. Lic. Mauricio Yanome Yesaki, Director Jurídico de la Contraloría Municipal. Mira de los 52, 5 fueron negativas expresa, esto es, si existe una respuesta por escrito de parte de la autoridad en donde el sentido de la respuesta



era en sentido negativo, vaya la repetición, esto es, se le contestó negativamente al particular su petición, pero de manera por escrito, entonces contra esa respuesta por escrito que recibió el particular, el particular acudió al Contencioso Administrativo, por esa situación.

**Regidora, C. Maria Mercedes Kontos Fuentes.** ¿Por cuántos?

**El C. Lic. Mauricio Yanome Yesaki, Director Jurídico de la Contraloría Municipal.** Por 5 expedientes, entonces de esos 52, 5 no podemos catalogarlos por decirlo de alguna manera, como negativas fictas, porque fueron negativas expresas eso es lo que significa la negativa expresa, entonces de ahí ya vamos disminuyendo la cantidad de expedientes de negativa ficta que existían o que manejaron con anterioridad.

**Regidora, C. Maria Mercedes Kontos Fuentes.** El resto de los expedientes que fueron turnados al Tribunal de lo Contencioso ¿fueron por negativas fictas?

**El C. Lic. Mauricio Yanome Yesaki, Director Jurídico de la Contraloría Municipal.** Fueron por negativas fictas, pero no están resueltos todos

**Regidora, C. Maria Mercedes Kontos Fuentes.** Fuera de los 5, perdón, fuera de los 5, de esos 52, ¿entonces cuántos vienen siendo?

**El C. Lic. Mauricio Yanome Yesaki, Director Jurídico de la Contraloría Municipal.** 48

**El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal.** Bueno, nada más aclaro, que lo que pides que aclarara es que había pasado, de esos 3 se ganaron, de las negativas fictas ya se ganaron por el Municipio 3 6, ya se pedieron de esas negativas fictas, 37 están en trámite o sea, ni para bien, ni para mal, 5 fueron negativas expresas y 1 empieza el cumplimiento, nada más para aclarar si quiere dar una opinión el Contralor en cuanto a la investigación que se pidió para este asunto

**El C. C.P. Erubiel César Leija Franco, Secretario de la Contraloría y Transparencia Municipal:** Mi opinión es la siguiente, se recomienda que se inicie el procedimiento de responsabilidad administrativa, contra quien resulte responsable, eso es por la falta de cuidado que se le dió a cada uno de los expedientes, a cada uno de los casos, hubo omisiones y falta de supervisión por el ente adecuado que en este caso es la Dirección Jurídica, vamos a dar inicio al fincamiento de responsabilidades

**Regidor, Lic. Roberto Berlanga Salas.** Nada más para precisarle al Contralor la Comisión le mandó un escrito pidiéndole, ¿cómo llegaron?, ¿por qué conducto? las 52 negativas fictas, no dónde se encuentran

Lo que la Comisión le pidió a la Contraloría es que investigará ¿por qué no se contestaron esos expedientes? y llegaron a formarse en negativas fictas

**El C. C.P. Erubiel César Leija Franco, Secretario de la Contraloría y Transparencia Municipal:** Repito mi opinión es la siguiente, nos encontramos con errores, no hubo el seguimiento adecuado de cada uno de los casos, esa es mi respuesta, vimos negligencias, omisiones, que no se le dió seguimiento al caso

**Regidor, Lic. Hernán Javier García Corral Ferrigno.** Los Regidores les mandamos una petición escrita a la Contraloría Interna para que nos informe al



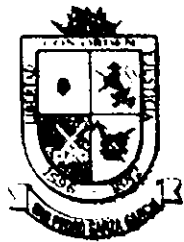
respecto de esto, no solamente el Alcalde Mauricio Fernández, definitivamente se necesita indagar más sobre el tema, porque como habias comentado en Sesiones de Cabildo anteriores la ley está para que se cumpla y el problema es que a raíz de estas cuarenta y tantos negativas fictas, el problema fue que algún funcionario público decidió no seguir los lineamientos que establece la ley, entonces definitivamente que nosotros estamos solicitando como me imagino que los compañeros míos de la Comisión de Control Urbano me apoyan porque así lo suscribimos todos en el escrito que le enviamos a usted, que se siga la investigación para que se determine quienes son los funcionarios responsables de esa omisión

**Sindico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodriguez.** Yo tenía anotado ese punto para asuntos generales, pero ya que se trata lo hago de una vez, como recordarán el Alcalde pidió en la Sesión anterior que se hicieron un estudio de los expedientes uno por uno, con ese motivo yo solicite a la Dirección Jurídica los expedientes, me proporcionaron 38, posteriormente por una petición de algún penódico local tuvieron ellos que recibir otros expedientes y no pudieron proporcionar el resto, parece que de hecho la información estaban sacando copias y demás, total el 100% de lo que se me entregó esta resuelto, en esas condiciones esas 38, 37 tiene que ver con el asunto y 1 no tiene nada que ver con el asunto, es una materia completamente distinta, yo formule columnas en el sentido que pidió el Regidor, ¿dónde se inició?, no me interesa el nombre, yo nada más la unidad responsable ¿qué fecha llegó la demanda?, ¿qué contiene la demanda?, ¿a quién se le imputa el acto?, ¿qué se contestó?, ¿en qué fecha se resolvió?, ¿si hubo revisión?, ¿si hubo amparo?, etc., son diversas columnas que ya están hechas, falta nada más que desocupen para ese derecho de información los expedientes de acá del departamento jurídico para poder completar, lo que a mi se me encomendó esta al 100% y esta con las consideración, entonces yo pienso que realidad tomar un criterio pues tendría que ser hasta que hayamos visto físicamente los 42 expedientes, porque por lo pronto ya no coincide un dato, yo tengo un asunto que no tiene nada que ver con esta materia y aquí se dice que los 52 tiene que ver entonces ya hay una diferencia aunque sea de 1, entonces yo creo que debemos de esperarnos aunque sea un poquito, verlo primero con el Alcalde y con la Comisión para verlo en detalle porque es una cuestión que va a llevar horas en realidad con esta circunstancia que les quiero comentar que ya les habia dicho en otras ocasiones, yo tengo día por día esos expedientes en virtud del sistema de computación que existía, entonces día por día esta que se hizo o que nos e hizo en esos expedientes, la base de datos esta completa y como le comentaba al Lic. Ciro si acaso se les prolongaba la situación de esas copias pues mañana vamos a ir al Juzgado a buscar los que no están aquí, digo que no están disponibles porque están sacando las copias verdad, entonces en ese efecto ya mañana esta programado en cuanto el Tribunal funcionan hasta el viernes, pero mañana esos 14 restantes serán analizados

**Regidora, C. María Mercedes Kontos Fuentes.** Quiero repetir lo mismo que dije desde la primera vez cuál es el fin y el objetivo de esto, es que de aquí y a lo sucesivo y al termino de estos 3 años queremos dejar completamente blindado, la Secretaría de Control Urbano para que no se repita

**Regidor, Lic. Hernán Javier García Corral Ferrigno.** En apoyo a lo que esta diciendo la Presidenta de la Comisión de Control Urbano, no solamente es conveniente el prevenir que no vuelvan a suceder las cosas, pero que quede bien claro, que no nos estamos echando para atrás en cuanto al deslizamiento de responsabilidades, ¿verdad?, sea quién sea.

**Regidora, C. María Mercedes Kontos Fuentes.** Nada más que nuestro objetivo nunca fue ir por alguien en particular ¿verdad?,



**Sindico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez.** Abundando a lo que estaba diciendo la Regidora Kontos, que del estudio que se hizo esta catalogado que abogado tiene tal número de expedientes, cuales son y en gran parte logramos localizar que empleado estaba encargado de ese expediente, así es que el detalle es máximo, o sea, desde ese empleado, quien era el jefe del empleado, etc., entonces todo está establecido y algo que estuvimos viendo inclusive extraoficialmente, yo hablaba la vez pasada de los controles, que debe de haber, según lo que se informa en Desarrollo Urbano si tiene controles para saber el número de días que ha transcurrido de cada solicitud, lo que no se hizo fue extensivo, como si estaba lo jurídico a la Secretaría del Ayuntamiento, a la Presidencia; la señora Tere Madero estableció en su oportunidad un sistema en el cual sí tenía al día la información en que iba cada expediente por día, esto se suprimió por algún motivo, pero si se supone que la Secretaría tiene internamente las alertas de donde van los expedientes, que es lo que yo he recomendado que se puede establecer, que si existe o existió, lo tuvo o no la administración anterior, a la Secretaría no se lo proporcionaron, no tenía ese control, es más en este momento el Jurídico no sabe que solicitudes entraron el día de hoy, ni lo sabe el Secretario, mucho menos el Presidente ¿verdad?, entonces ese sistema ya existió, si se puede, entonces si lo que se quiere es seguridad, ahí esta vamos a repetir el sistema que tuvo Tere.

**El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal.** Bueno, lo que me había comprometido hay algo adicional que quisiera que el Cabildo, a la Contraloría, o a nuestro Sindico se explore adicionalmente a lo que se les ha informado

**Sindico Primero, C.P. Ramiro Contreras Gutiérrez.** Yo quisiera sugerir a la Contraloría que a través de su departamento de Auditoría Interna considere en sus rutinas el auditar este tipo de procesos a fin de estar siempre al tanto de lo que esta ocurriendo y que informe que se están llevando de forma adecuada

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Fernando Canales Stelzer.** En el siguiente punto estaba inscrito el Regidor Roberto Berlianga.

**Regidor, Lic. Roberto Berlianga Salas.** Se va el 2009 y llega el 2010, llegamos ciertamente tarde al 2009, pero empezaremos muy bien al 2010 son muchos los proyectos que viene, pero más los programas que vendrán y todos buscando el bien común de los sampetrinos, en nombre de todos mis compañeros deseamos a toda la administración una feliz navidad y un año lleno de trabajo y de salud, finalmente juntos la administración y el Ayuntamiento haremos un año lleno de logros y que la paz reine entre nosotros

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Fernando Canales Stelzer.** El siguiente punto esta inscrita la Regidora María del Refugio de León Martínez

**Regidora, C. María Del Refugio De León Martínez.** Referente a lo del sector poniente, están dicen que les falta información del como van a quedar, o como va el status de las escrituras por el cambio de administración y quisiera que les hicieran saber que si sigue todo adelante como estaba o si va a haber un cambio, ese es la inquietud que tiene porque es su patrimonio

**El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal.** Bueno, en lo que yo tengo entendido, fundamentalmente el problema esta en la parte de la zona federal del rio, en ese respecto yo le pedi a nuestro Director Jurídico que aquí se encuentra que hoy por hoy tiene un abogado dedicado exclusivamente a este tema que es el Lic. Elías que le pedimos que se abocara para ver como le hacemos para acelerar



este trámite para que tengan conocimiento sobre ello, o sea si antes había interés ahora hay más

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Fernando Canales Stelzer . A continuación la Regidora Lorena Canales**

**Regidora, C. Lorena Canales Martinez.** Yo quisiera agradecer a Margarita Arellano y a todo su equipo de trabajo de Sedesol, por todo su apoyo y tiempo que nos brindaron para la consecución de los fines que se verán reflejados para el bienestar y mejoría de la ciudadanía sampetrina, es todo lo que quería comentar gracias

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Fernando Canales Stelzer.** En el siguiente punto esta inscrito el Síndico Hiram de León

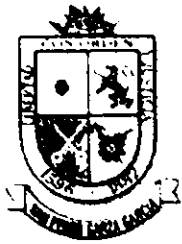
**Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez.** Realmente nada más con carácter informativo, había comentado la Sesión anterior que el jueves pasado se iba a instalar por el Congreso la mesa para la Reforma de la Ley Orgánica Municipal, efectivamente si se realizó y ya se empezó a distribuir el material y se había previsto una junta para el jueves de esta semana, pero con el trabajo que traen ahorita de la cuestión fiscal me pidieron que lo pospusiera para enero a reserva de seguir trabajando, el primer logro que se tuvo ahí, es que la Mesa, en principio está de acuerdo, en que no solamente revisemos la legislación de la Administración Pública Municipal, sino algunas disposiciones de otras leyes que pudieran afectar el trabajo del municipio, de hecho algunos de ellos son ex alcaldes y lo entendieron muy bien, concreto nos referimos a los lotes baldíos y probablemente tenemos que hacer algunas referencias a la disposición del Contencioso Administrativo y así, normas fundamentalmente todos están de acuerdo en tratar el problema del 17% de las aportaciones, todos razonaron que hay muchas áreas que no le resultan útiles al municipio, se tomó la idea y vamos a seguir trabajando en eso

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Fernando Canales Stelzer.** En el siguiente punto esta inscrito el Síndico Ramiro Contreras

**Síndico Primero, C.P. Ramiro Contreras Gutiérrez.** Sólo un breve comentario, felicitó a la administración y yo exhorto a mis compañeros de Cabildo a seguir apoyando las acciones de nuestro Alcalde que se ve muy claro el resultado

**El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal.** Bueno, gracias a los dos y un par de comentanos puntuales, uno, salió, inserción pagada por algunos de las gentes que eran extorsionados de alguna forma propiedades de pisos, a mi me informaron que la iban a publicar y yo le dije que en realidad no ocupamos esta administración tanto el shampo, si no el compromiso de ellos a que si las cosas se estaban haciendo mejor que antes, en realidad a mi si me interesaba mucho el compromiso que si volviera a haber alguna petición de extorsión me lo comunicaran, me dio mucho gusto que así lo publicaran y es la asociación de restauraneros y discotecas que desde que estamos ahora en funciones no se les ha pedido piso, ni extorsiones y esto salió publicado en un importante medio de comunicación, ese era un comentano.

El segundo, poco lo que decía Ramiro, el segundo es nada más una puntualización, de una solicitud que hicimos al Congreso del Estado, porque a mi si me desilusiona mucho la cerrazón de algunos Diputados, que no saben ni hacer ni su propia chamba, ni a acatar sus responsabilidad, porque nosotros les estamos solicitando que adecuen una ley que esta equivocada por parte de ellos y no por parte de nosotros y simplemente el enfoque muy tendencioso por parte de ellos simplemente dicen que estamos subiendo impuestos y no dicen que los están en terrenos baldíos



en el caso de San Pedro Garza García hay 1.200 hectáreas les estamos bajando en esa propuesta del 4 al 3, o sea nosotros lo que estamos buscando y fue la solicitud es una homologación para evitar futuras controversias.

**Regidor, Arq. Dagoberto Eduardo Flores Lozano.** Como mucho se ha comentado este tema, el problema es que los valores comerciales de las propiedades están por los suelos, están muy fuera de su valor comercial, que tal si nosotros seguimos con el proceso que ya inició el señor Ramones de revalorar comercialmente las propiedades y acatamos los porcentajes que nos está forzando el congreso del Estado a seguir.

**El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal.** Bueno, nada más puntualmente ya existe esa solicitud, yo la hice a título personal y luego fue ratificado por este Cabildo en lo que es el presupuesto 2010 y es exclusivamente para San Pedro Garza García.

Tercero, fue solicitarle al Congreso que homologuen, lo vuelvo a repetir tenemos sentencias de tribunales que está equivocada la Ley de Hacienda y es responsabilidad de los Diputados de este Estado corregirla y no de San Pedro Garza García, en cuanto a lo segundo, del comentario que estás haciendo hay una solicitud precisa que está avalada al 100% por este Cabildo por lo pronto para el 2010 hay una adecuación del 20% del retraso tan enorme que tenemos y estamos esperando que para el 2010 hacer una revaloración completa y lo que resulte pues será, pero no tenemos que andar dando concesiones de valores rezagados eso es más que simplemente una torpeza administrativa del Municipio y así lo vamos a corregir el año que entra.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Fernando Canales Stelzer.** En el siguiente punto estaba inscrito el Lic. Hernán García Corral.

**Regidor, Lic. Hernán Javier García Corral Ferrigno.** Bueno, en sesiones anteriores también habíamos comentado el compromiso de parte del Presidente Municipal de nombrar a una Comisión para que hablaran con las personas que estaban amparadas para no pagar este impuesto y se nos prometió que se iba a hacer un reporte en sesiones anteriores. ¿ya tiene estimado cuándo nos van a dar ese reporte?

**El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal.** Hubo algunas personas que no se quisieron hacer públicas, una de ellas es el señor Benavides, Abelardo Salas Benavides y él prefirió no hacerlo público, pero si quieres que nos de un reporte el Tesorero, porque se lo pedí textualmente al Tesorero, entonces si nos dicen que vamos y este compromiso para Cabildo, vaya me sumo a tu pregunta y que nos responda el Tesorero.

**El C. C.P. Encarnación P. Ramones Saldaña, Secretario de Finanzas y Tesorero Municipal, manifiesta:** Hemos estado ya hablando en la Junta Municipal Catastral con unas 20 ó 30 personas que se ampararon, son las primeras, hoy en la mañana e inclusive tuvimos una junta y la idea es, desgraciadamente ese es otro tipo de errores que lo pusieron más elevado y los demás esa persona que dijo el señor Alcalde ya está hablando, la idea es que para el año que entra si Dios quiere que baje, convencer, e incluso un servidor también va a hablar directamente con esas personas, conocemos algunos.

**El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal.** Bueno, yo nada más le pediría a nuestro Tesorero nada más para ser puntuales, algún reporte al Cabildo de decir, hablaron con 100, 20 accedieron, 80 nos dijeron que no, nada más que quede por escrito. Está diciendo nuestro Secretario de Desarrollo que muchos se



van a desistir, yo creo que la petición que está haciendo nuestro Regidor Hernán, que si nos pueden hacer un reporte puntual y yo se lo pido al Tesorero si es posible

**Regidor, Lic. Hernán Javier García Corral Ferrigno.** Como Presidente de la Comisión de Participación Ciudadana, en cada momento que tengo una reunión con vecinos, sobre todo en el área del poniente constantemente me están reportando quejas, que cuando reportan un incidente a la policía, llámese a la Seguridad Pública de aquí del Municipio se hacen los desentendidos, no prestan atención a la ciudadanía, al grado extremo Mauricio que incluso algún oficial de la policía ha contactado a la persona que hizo esa denuncia y le dijo ya no vuelva a hacerla porque le van a dar un susto, yo lo que quisiera es que hicimos, al menos yo el comentario que se le pasará esta queja al General Adalid

**El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal.** Mira es un tema que se toca hoy en la mañana, en la Comisión de Seguridad y estamos absolutamente concientes, el problema nos vamos a tardar como 6 meses, te lo explico muy sencillo, o sea una es la organización ciudadana que es una por manzana que debe estar para febrero, bueno es una por cada cuatro, arranca en febrero y de ahí nos vamos a ir, una persona por manzana el sistema de seguridad o de inteligencia, esto aunado, esto implica para el Municipio 2,000 manzanas más los 500 supervisores, más los 100 más o menos Jueces, 2,600, más los 500 policías y tránsitos vamos a ser tres mil y pico 3,100 gentes esta organización, obviamente es muy puntual lo que tengamos que hacer en el poniente, adicionalmente de la organización ciudadana de la inteligencia va a contar con un incremento que lo vamos a apoyar a hora en enero con la movilidad de tránsito

Segundo si tenemos un problema serio en velocidad de respuesta porque de un vecino a la policía el fondpach que tenemos en el C4 no funciona, ni si quiera un policía se puede comunicar con un agente de tránsito el día de hoy, entonces si tenemos un rezago tecnológico en equipamiento que implica más de \$100 millones de pesos para ser un verdadero C4, ahorita anda como en un C1 más o menos

Tercero, en este sentido ya le hemos solicitado al General Adalid un grupo de mujeres que entren en enero a la Academia de Policía.

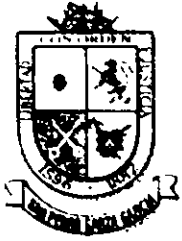
Cuarto, estamos en dos procesos, uno, en una negociación que espero en la junta de enero tenerlo aquí con un grupo industrial que le estamos pidiendo que nos ceda por ordenamiento urbano y simplemente los permisos propios de desarrollo inmobiliario de esos predios que nos van a tocar aproximadamente un par de hectáreas en la avenida Díaz Ordaz a la altura de Akra y en esos terrenos queremos hacer la nueva demarcación de policía o la Dirección de la Policía de San Pedro Garza García en aproximadamente una hectárea, más el terreno de Valle Oriente, el enfrente de los bomberos.

Además que ya está autorizado por Gobierno del Estado, lo que es el paso de desnivel de Corregidora con Díaz Ordaz que también nos va ayudar mucho a la velocidad de respuesta en ese sector, sobretodo hay dos problemas que se queja en ese sector, pandillerismo y venta de drogas, entonces es un problema que hoy presenté en la mañana en la Comisión de Seguridad y espero que este completo para mediados del año que entra, lo digo simplemente como respuesta para el sector poniente, pero te digo, sí implica todo una serie de adecuaciones que vamos a tener que realizar

**Regidor, Lic. Hernán Javier García Corral Ferrigno.** Como último punto, creo que al inicio de tu gestión nos comentaste de un plan que tu traes en mente sobre un censo de servidumbre o de gente que esta prestando sus servicios domésticos, nos preguntaste nuestra opinión al respecto y creo que unánimemente aceptamos o decidimos respaldar esa propuesta en nuestro punto de vista informal.

Yo nada más quisiera compartir contigo esta inquietud que tengo, que tengamos particular cuidado en no infringir el artículo 2º de la Constitución, respecto a la no





discriminación por origen étnico, o por situación económica, el artículo 5°, respecto a la libertad de trabajo, el artículo 11, que habla acerca de la libertad de tránsito y el artículo 16, que establece que ninguna persona puede ser molestada sin una orden judicial, entonces digo, tomando eso en consideración los detalles deben de estar muy afinados de tal manera que podamos tener nuestro orden constitucional

**El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal.** Mira lo tengo muy claro, de hecho alguno de estos comentarios que acabas de hacer han salidos por grupos pertenecientes a los Derechos Humanos, la realidad, el comentario es muy válido lo acepto como tal, pero al final de cuentas una iniciativa de esta envergadura que ustedes avalaron y en un momento dado, pues la seguimos platicando es pionera a nivel nacional y yo creo que en el fondo tiene muchísimo, no creo, estoy convencido que tiene mucho más beneficios que riesgos.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Fernando Canales Stelzer:** Por último, en el punto número doce, Clausura de la Sesión, y habiendo sido agotados los puntos de la Orden del Día para esta Segunda Sesión Ordinaria del mes de diciembre de 2009 y siendo las 17:43 diecisiete horas con cuarenta y tres minutos me permito declarar clausurados los trabajos de la misma Gracias



**LISTA DE ASISTENCIA  
DE LA SEGUNDA SESION ORDINARIA  
DEL MES DE DICIEMBRE  
DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L.  
GOBIERNO MUNICIPAL 2009-2012**

15 de Diciembre de 2009

16:00 horas

**Presidente Municipal.**  
Ing. Mauricio Fernández Garza.

**Sindicos:**

C. P. Ramiro Contreras Gutiérrez

Lic. Hiram L. de León Rodríguez

**Regidores:**

Lic. Roberto Berlanga Salas

Lic. Alejandra M. Garza Domínguez

C. Francisco J. Cantú González

C. Raúl Maldonado Tijerina

C. Ma. Del Refugio de León Martínez

C. Maria Mercedes Kontos Fuentes

C. Claudette Treviño Márquez

C. Lorena Canales Martínez

C. Silvia Gabriela Villarreal De La Garza

Lic. Eduardo J. Cruz Salazar

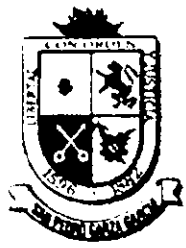
**Ausente con aviso**

Arq. Dagoberto E. Flores Lozano

C. Hernan J. García Ferrigno

**Secretario de Finanzas y Tesorero Municipal**  
C. P. Encarnación P. Ramones Saldaña

**Secretario del Republicano Ayuntamiento.**  
Lic. Fernando Canales Stelzer



**ÍNDICE No.- 4  
SEGUNDA SESIÓN ORDINARIA  
DEL MES DE DICIEMBRE  
15 DE DICIEMBRE DE 2009**

<b>ACUERDO</b>	<b>PÁGINA</b>
1. Orden del Día, en los términos anteriormente expuestos, lo que se aprueba por unanimidad.....	02
2. Solicitud de votación la dispensa de la lectura de las actas número 3, correspondiente a la Primera Sesión Ordinaria del mes de Diciembre celebrada el día 8 de Diciembre de 2009, así como la aprobación de las mismas. Siendo lo anterior aprobado por unanimidad.....	02
3. Solicita la dispensa de la lectura íntegra, lo que es aprobado por unanimidad.....	03
4. Propuesta del C. Presidente Municipal relativa a la integración de miembros del Republicano Ayuntamiento y de Consejeros Ciudadanos al Consejo Directivo del Instituto Municipal de Planeación Urbana de San Pedro Garza García, Nuevo León. Aprobado por unanimidad.....	06
5. Solicita la dispensa de lectura de los cuatro dictámenes. Aprobado por unanimidad.....	06
6. Dictamen presentado por la Comisión de Control Urbano referente al Expediente Administrativo CUS 18609/2009 relativo a adicionar al uso de suelo de servicios con el que cuenta actualmente el predio algunas de las funciones específicas permitidas en el corredor urbano denominado "Jiménez".....	15
7. Dictamen presentado por la Comisión de Control Urbano referente al Expediente Administrativo CD 18775/2009 relativo a Cambio de Densidad de Habitacional Unifamiliar Tipo H-15 a Habitacional Unifamiliar Tipo H-9.....	21
8. Dictamen presentado por la Comisión de Control Urbano referente al Expediente Administrativo CLC 18882/2009 relativo a la modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación.....	26



- 9. Dictamen presentado por la Comisión de Control Urbano referente al Expediente Administrativo CLC 18232/2009 relativo a modificación de Lineamientos de Construcción en lo referente al Coeficiente de Área Verde (CAV) así como la opción de contar con estacionamiento a distancia.....34
  
- 10. Intervención del C. Lic. Mauricio Yanome Yesaki, Director Jurídico de la Contraloría Municipal. Aprobado por unanimidad.....34



15 de Diciembre del 2009.

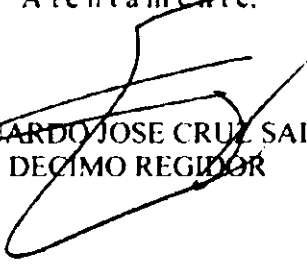
LIC. FERNANDO CANALES STELZER  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO  
P R E S E N T E .-

Estimado Lic. Canales:

Por medio de la presente y de la manera más atenta, quiero informarle que estaré fuera de la ciudad, y no podré asistir a la Segunda Sesión Ordinaria de Cabildo, del mes de Diciembre por lo que solicito sea tan amable en disculparme.

Sin más por el momento y esperando verme favorecido con mi petición, reciba un afectuoso saludo, y quedo de usted para cualquier aclaración.

Atentamente,



LIC. EDUARDO JOSE CRUZ SALAZAR  
DECIMO REGIDOR

OFICINA DE REGIDORES  
Palacio Municipal, Juárez y Libertad s/n.  
San Pedro Garza García, N. L. México C.P. 66200  
Tels.8400-4435, Fax. 8400-4436



*Fecha 9  
2009*

**AL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO  
DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.  
P R E S E N T E .**

A los integrantes de la Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento nos fue turnada la solicitud presentada por el C. LIC. BENJAMIN DIAZ NAME, en su carácter de representante legal de la persona moral REALCE CONSULTORES, S.A. DE C.V., consistente en modificación de lineamientos en lo referente al Coeficiente de Área Verde (CAV) de 20% (79.89 m2) para cumplir con la superficie de los lotes con expediente catastral 06-004-003, 06-004-105 y 06-004-108 (con un total de superficie de 352.71 metros cuadrados) a 0% en el mismo lote. Altura máxima de la edificación de 10.21 metros a 17.53 metros, así como la opción de contar con estacionamiento a distancia (solucionando el estacionamiento en los lotes con número catastral 06-004-175 y 06-004-154, cada uno con 4 cajones), para un edificio multifamiliar de 5 unidades de vivienda, para el lote ubicado en la calle Privada San Antonio No. 101 dentro del desarrollo sujeto al régimen de propiedad en condominio mixto denominado "Valle del Seminario 2º Sector", en este Municipio, al cual corresponde el número de expediente catastral 06-004-184, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número CLC 18232/2009, se presenta el siguiente Dictamen bajo los siguientes resultandos y consideraciones de orden legal

**RESULTANDO:**

*COM*

PRIMERO. El solicitante con fundamento en el artículos 196 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, presento ante la Secretaría de Control Urbano solicitud referente a modificación de lineamientos, en lo referente al Coeficiente de Área Verde (CAV) de 20% (79.89 m2) para cumplir con la superficie de los lotes con expediente catastral 06-004-003, 06-004-105 y 06-004-108 (con un total de superficie de 352.71 metros cuadrados) a 0% en el mismo lote. Altura máxima de la edificación de 10.21 metros a 17.53 metros, así como la opción de contar con estacionamiento a distancia (solucionando el estacionamiento en los lotes con número catastral 06-004-175 y 06-004-154, cada uno con 4 cajones), para un edificio multifamiliar de 5 unidades de vivienda, para el lote ubicado en la calle Privada San Antonio No. 101 dentro del desarrollo sujeto al régimen de propiedad en condominio mixto denominado "Valle del Seminario 2º Sector", en este Municipio, al cual corresponde el número de expediente catastral 06-004-184

SEGUNDO. El promovente adjuntó a su solicitud la siguiente documentación

- Primer Testimonio contenido en la Escritura Pública número 873-ochocientos setenta y tres, de fecha 22-veintidós de octubre de 2005-dos mil cinco, otorgada ante la fe del Lic. José Martínez González, Titular de la Notario Pública número 29-veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, que contiene protocolización del acta de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 18-dieciocho de octubre de 2005-dos mil cinco, relativa al Otorgamiento de diversos Poderes a favor del LIC BENJAMIN DIAZ NAME, documental pública que se encuentra inscrita en Registro Público de la Propiedad y del Comercio con fecha 21-veintiuno de octubre de 2006-dos mil cinco, a la que corresponde el Folio Mercantil número 81912\*1;

*Handwritten notes and signatures:*  
Dic 11 2009  
Recibido en el  
Oficina de Regidores  
Lic. [Signature]

OFICINA DE REGIDORES  
Palacio Municipal, Juárez y Libertad s/n  
San Pedro Garza García, N.L. México C.P. 66200  
Tel 40-44-35, Fax 8400-44-36

- Contrato de Sociedad Civil contenido en la Escritura Pública número 11,267-once mil doscientos sesenta y siete, de fecha 22-veintidós de agosto de 2002-dos mil dos, pasada ante la fe del Lic. Hector Villegas Olivares, Titular de la Notaria Pública número 122-ciento veintidós, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, relativa a la constitución de una persona jurídica denominada REALCE CONSULTORES, documental pública que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con el número 922, Volumen 41, Libro 19, Sección III Asociación Civiles, de fecha 6-seis de septiembre de 2002-dos mil dos;
- Escritura Pública número 12,121-doce mil ciento veintiuno, de fecha 1-uno de abril de 2003-dos mil tres Lic. Héctor Villegas Olivares, Titular de la Notaria Pública número 122-ciento veintidós, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, que contiene la protocolización del acta de la Asamblea General de Socios, relativa al cambio de denominación social de la sociedad para quedar como Sociedad Anónima de Capital Variable, documental pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con el número 637, Volumen 42, Libro 13, Sección III Asociación Civiles, de fecha 19-diecinueve de mayo de 2003-dos mil tres;
- Convenio de Fusión contenido en la Escritura Pública número 31,723-treinta y un mil setecientos veintitrés, de fecha 29-veintinueve de diciembre de 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del Lic. Francisco Garza Calderón, Titular de la Notaria Pública número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, documental pública que se encuentra inscrita en Registro Público de la Propiedad y del Comercio con fecha 25-veinticinco de febrero de 2004-dos mil cuatro, a la que corresponde el Folio Mercantil número 87481\*1,
- Contrato de Compraventa de Bien Inmueble contenido en la Escritura Pública 11,137-once mil ciento treinta y siete, de fecha 25-veinticinco de julio de 2002-dos mil dos, pasada ante la fe del C. LIC. Héctor Villegas Olivares, Titular de la Notaria Pública número 122-ciento veintidós, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con el número 4279, Volumen 3, Libro Primero, de fecha 13-trece de mayo de 2002-dos mil dos,
- Régimen en Propiedad en Condominio Horizontal contenido en la Escritura Pública número 32,297-treinta y dos mil doscientos noventa y siete, de fecha 2-dos de junio de 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Lic. Francisco Garza Calderón, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con el número 1085, Volumen 92, Libro 23, Sección Propiedad Unidad Garza García, de fecha 20-veinte de julio de 2002-dos mil dos; y
- Documento que contiene la Autorización de la modificación del Proyecto Ejecutivo y la autorización de las operaciones tendientes a la Transmisión de la Propiedad de las unidades de vivienda que componen el desarrollo sujeto al régimen de propiedad en condominio mixto denominado "Valle del Seminario 2º Sector" radicada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología bajo el número de expediente

LCM

8



administrativo FAV 9866/2003 con numero de oficio JIBV/JSEDU/771/2004, de fecha 7-siete de mayo de 2004-dos mil cuatro

**TERCERO.** La Secretaria de Control Urbano, con fundamento en el articulo 196 fracción III del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza Garcia, Nuevo Leon, emitió un dictamen técnico en relación al caso que nos convoca, a fin de presentarlo al Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano y a la Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento de éste Municipio.

**CUARTO.** La Secretaria de Control Urbano con fundamento en el numeral 196 fracción IV del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza Garcia, Nuevo Leon, turnó al Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano toda la documentación respecto al caso que hoy nos ocupa a fin de que emitiera su opinión

**QUINTO.** Una vez recabada la opinión del Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano, en términos del articulo 196 fracción V del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza Garcia, Nuevo León, la Secretaria de Control Urbano turnó a esta Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento el expediente formado con motivo de la solicitud del promovente a fin de que emitiera dictamen y quedar en posibilidad de presentarlo a la consideración del pleno del Republicano Ayuntamiento

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

#### CONSIDERANDO.

*CLC 18232*  
**PRIMERO.** La Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza Garcia Nuevo León, es competente para conocer, estudiar, resolver y proponer al Republicano Ayuntamiento el Dictamen correspondiente, de conformidad con lo señalado en los articulos 58, 59, 60 fracción VIII, 61 fracción VIII incisos 1 y 5 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza Garcia, Nuevo León y articulos 195 y 196 fracción V del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza Garcia, Nuevo León

**SEGUNDO.** El Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza Garcia, Nuevo León, es la autoridad competente para resolver el dictamen presentado por la Comisión de Desarrollo Urbano, referente a la solicitud presentada de conformidad con el articulo 196 fracción VI del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza Garcia, Nuevo León, habida cuenta que se trata de una variación superior al 30% respecto a la norma señalada en el Reglamento.

**TERCERO.** Acto seguido esta comisión proceda a valorar las constancias que obran en el expediente administrativo numero CLC 18232/2009, en los siguientes términos

1. La propiedad del inmueble y el interés jurídico que asiste al promovente se acredita con los siguientes documentos





- Contrato de Compraventa de Bien Inmueble contenido en la Escritura Pública 11,137-once mil ciento treinta y siete, de fecha 25-veinticinco de julio de 2002-dos mil dos, pasada ante la fe del C. LIC. Héctor Villegas Olivares, Titular de la Notaria Pública número 122-ciento veintidos, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con el número 4279 Volumen 3, Libro Primero, de fecha 13-trece de mayo de 2002-dos mil dos y
  - Regimen en Propiedad en Condominio Horizontal contenido en la Escritura Pública número 32,297-treinta y dos mil doscientos noventa y siete, de fecha 2-dos de junio de 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Lic. Francisco Garza Calderón, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con el número 1085, Volumen 92, Libro 23, Sección Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 20-veinte de julio de 2002-dos mil dos
2. A fin de acreditar la personalidad con la que comparece, así como la existencia y subsistencia legal de la persona moral REALCE CONSULTORES, S.A. DE C.V., presentó los siguientes documentos
- Primer Testimonio contenido en la Escritura Pública número 873-ochocientos setenta y tres, de fecha 22-veintidós de octubre de 2005-dos mil cinco, otorgada ante la fe del Lic. José Martínez González, Titular de la Notaria Pública número 29-veintinueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, que contiene protocolización del acta de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 18-dieciocho de octubre de 2005-dos mil cinco, relativa al Otorgamiento de diversos Poderes a favor del LIC. BENJAMIN DIAZ NAME, documental pública que se encuentra inscrita en Registro Público de la Propiedad y del Comercio con fecha 21-veintiuno de octubre de 20065-dos mil cinco, a la que corresponde el Folio Mercantil número 81912\*1.
  - Contrato de Sociedad Civil contenido en la Escritura Pública número 11,267-once mil doscientos sesenta y siete, de fecha 22-veintidós de agosto de 2002-dos mil dos, pasada ante la fe del Lic. Héctor Villegas Olivares, Titular de la Notaria Pública número 122-ciento veintidos, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, relativa a la constitución de una persona jurídica denominada REALCE CONSULTORES, documental pública que se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con el número 922, Volumen 41, Libro 19, Sección III Asociación Civiles, de fecha 6-seis de septiembre de 2002-dos mil dos y
  - Convenio de Fusión contenido en la Escritura Pública número 31,723-treinta y un mil setecientos veintitrés, de fecha 29-veintinueve de diciembre de 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del Lic. Francisco Garza Calderón, Titular de la Notaria Pública número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, documental pública que se encuentra inscrita en Registro Público de la



Propiedad y del Comercio con fecha 25-veinticinco de febrero de 2004-dos mil cuatro, a la que corresponde el Folio Mercantil número 87481\*1

3 Para acreditar la consulta de los propietarios de los lotes colindantes a los que refiere el artículo 196 fracción I del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el solicitante acompañó los siguientes documentos:

- Escrito firmado por el Lic. Héctor Jaime Treviño Villarreal, Delegado del Instituto Nacional de Antropología e Historia en Nuevo León de fecha 21-veintiuno de septiembre de 2004-dos mil cuatro, dirigido al Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio, recibido en fecha 24-veinticuatro de septiembre de 2004-dos mil cuatro, del cual se desprende lo siguiente: *" al inmueble conocido por el nombre de "Molino de Jesús María", el cual, es un edificio protegido por la Ley Federal sobre Zonas y Monumentos Arqueológicos, Históricos y/o Artísticos de 1972, por sus antecedentes históricos que se ubican a finales del siglo XIX y que contiene características de Arquitectura Industrial relevante. "*
- Ocho documentos firmados por quienes en los registros del padrón catastral que utiliza de la Dirección de Ingresos de este Municipio, aparecen como propietarios de los lotes colindantes identificados con los números catastrales: 06-004-175 y 06-004-178 (propiedad del mismo solicitante), 06-004-157, 06-004-158, 06-004-171, 06-004-172, 06-004-173 y 06-004-178 manifestando estar de acuerdo con el cambio solicitado. Cabe señalar que el solicitante manifestó en los referidos documentos, lo siguiente: *"bajo protesta de decir verdad, que la documentación y firmas contenidas son auténticas y fueron recabadas en forma personal"*

CCM

4 Por otra parte, la Secretaría verificó las firmas de los propietarios de los predios identificados con expedientes catastrales 06-004-157, 06-004-158, 06-004-171, y 06-004-178 quienes están de acuerdo con el cambio solicitado, y en lo correspondiente a los propietarios de los lotes con número catastral 06-004-172, 06-004-173, la Secretaría informó que "no se pudo realizar la verificación ya que el primero de ellos el domicilio por notificar y el predio están baldíos y el último de ellos la casa está sola."

5 Al caso que nos ocupa, la Secretaría notificó a los propietarios de los lotes colindantes identificados con el número catastral 06-004-156, 06-004-174, 06-004-177 y 06-004-179, a fin de requerir su opinión, al respecto, la Secretaría informó que se recibió respuesta únicamente por el propietario del lote con número catastral 06-004-174 en sentido negativo a la solicitud.

6 Del dictamen técnico realizado por la Secretaría de Control Urbano se desprende lo siguiente:

a Visita de Inspección

367



1. En referencia a la solicitud presentada y de conformidad con el artículo 239 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo Para el Municipio de San Pedro Garza García Nuevo Leon, la Secretaria de Control Urbano ordenó una visita de inspección al lote que nos ocupa, con el objetivo de verificar las condiciones en que actualmente se encuentra el lote, por lo que, el Inspector adscrito a esta Secretaria se constituyó en el referido domicilio, desprendiéndose del Acta lo siguiente "Construcción existente conforme al plano presentado, el número oficial es el 101"

b. Zonificación del lote

1. El lote se encuentra ubicado en una zona clasificada como habitacional unifamiliar H-4 (100 m2 de terreno por vivienda), dentro de un desarrollo en condominio mixto denominado Valle del Seminario 2º Sector Cuenta con autorización para vivienda multifamiliar en condominio vertical para 5 unidades de vivienda

c. Características físicas del lote

1. Superficie del lote: 399.42 m2

d. Colindancias:

1. El predio colinda al Norte, Sur y Oriente con area municipal y al Poniente con la Privada San Antonio.

e. Descripción de la solicitud.

CCM

"El predio se encuentra ubicado dentro de un desarrollo en condominio mixto denominado Valle del Seminario 2º Sector, en el que dentro de su autorización se permitan 5 unidades de vivienda en condominio vertical con 9 cajones para uso exclusivo de los departamentos de acuerdo al Plano de ventas. Con el fin de obtener el uso de edificación del edificio y vender cada uno de los departamentos, en el cual por motivo de tener características dignas de conservarse no se pueden realizar modificaciones significativas a la estructura principal y fachada, además de que el área privativa que ocupa es exactamente el límite del polígono que ocupa la edificación. Por tal motivo, es necesario solicitar el cambio de lineamiento, en lo referente al Coeficiente de Área Verde (CAV) de 20% (79.89 m2) a 0% (se solucionara en los lotes identificados con expedientes catastrales 06-004-003, 06-004-105, 06-004-108 con un total de 352.71 m2), a la altura máxima de la edificación de 10.21 metros a 17.53 metros, así como la opción de contar con estacionamiento a distancia (solucionando el estacionamiento en los lotes con número catastral 06-004-175 y 06-004-154, cada uno con 4 cajones)" La modificación solicitada se presenta a través de la siguiente tabla

Modificación solicitada	Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N.L.	Proyecto	Porcentaje de Variación
Coeficiente de Área Verde (CAV)	20% (79.89 m2)	0%	100%

Página 6 de 9  
 DICTAMEN CLC 18232/2009  
 1 de Diciembre de 2009

g.

		(Se solucionara en los lotes identificados con expedientes catastrales 06-004-003, 06-004-105, 06-004-108 con un total de 399.45 m2)	
Altura máxima de la edificación	10.21 metros	17.53 metros	71 %
Estacionamiento a distancia	15 cajones	9 cajones para uso exclusivo de los departamentos de acuerdo al Plano de ventas 8 cajones en los predios identificados con los siguientes expedientes catastrales 06-004-175 y 06-004-154	100 %

f. Opinión Técnica

"En lo referente al Coeficiente de Área verde (CAV), esta se solucionará en los lotes identificados con expedientes catastrales 06-004-003, 06-004-105, 06-004-108 con un total de 352.71 m2 En lo referente a la altura de la edificación, el edificio ya es existente. En lo referente al estacionamiento este se solucionará con los 9 cajones para uso exclusivo de los departamentos de acuerdo al Plano de ventas y 8 cajones en los predios identificados con los siguientes expedientes catastrales 06-004-175 y 06-004-154"

- 7 Por otra parte, el Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano, al conocer de la solicitud opinó lo siguiente "se revise las solicitudes de una forma integral incluyendo las áreas municipales", según se demuestra del documento que obra en el expediente administrativo CLC 18232/2009.

LCM  
CUARTO. Por lo antes expuesto y analizado, la Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento, se desprende que la presente solicitud tiene como propósito requerir el Coeficiente de Área Verde (CAV), Altura y los cajones de estacionamiento, a fin de obtener el uso de edificación del edificio y vender cada uno de los departamentos, en el cual por motivo de tener características dignas de conservarse no se pueden realizar modificaciones significativas a la estructura.

En lo concerniente a cumplir con el porcentaje del Coeficiente de Área Verde (CAV) que le correspondería a cada uno de los departamentos, el solicitante propone que se le tome en cuenta los lotes identificados con los expedientes catastrales 06-004-003, 06-004-105 y 06-004-108, que actualmente poseen el uso de suelo de jardín.

Por otro lado, en lo relativo al número de cajones de estacionamiento que requiere, de igual forma, el solicitante propone se le consideren los lotes identificados con los expedientes catastrales 06-004-175 y 06-004-154, mismos que cuentan con el uso de suelo para estacionamiento, dando un total de 8 cajones de estacionamiento entre los dos lotes y sumados con los 9 cajones que ya posee la edificación multifamiliar, se contabiliza un total de 17 cajones de estacionamiento, por lo que de esta manera estaría cumpliendo con los cajones de estacionamiento que requiere la edificación.



con el Coeficiente de Área Verde (20% 79 89 m2) que le corresponde a cada uno de los departamentos

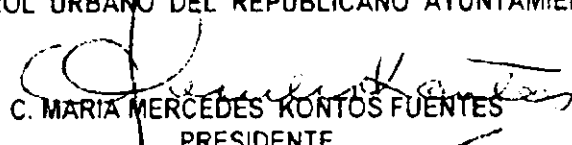
TERCERO. Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Control Urbano a fin de notificar al solicitante, de conformidad con el artículo 196 fracción VII del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León

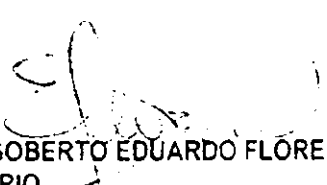
CUARTO. Gírense las instrucciones al C. Presidente Municipal, al C. Secretario del Republicano Ayuntamiento y al C. Secretario de Control Urbano para el exacto cumplimiento del presente acuerdo


ATENTAMENTE

San Pedro Garza García, N.L., a 1 de diciembre de 2009.

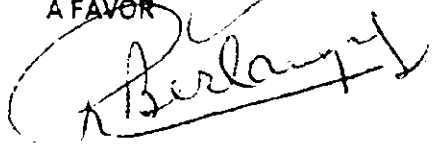
H. COMISIÓN DE CONTROL URBANO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO


  
C. MARIA MERCEDES KONTOS FUENTES  
PRESIDENTE  
A FAVOR


  
ARQ. DAGOBERTO EDUARDO FLORES LOZANO  
SECRETARIO  
A FAVOR


  
LIC. EDUARDO JOSE CRUZ SALAZAR  
VOCAL  
A FAVOR

  
LIC. HERNÁN JAVIER GARCÍA CORRAL  
VOCAL  
A FAVOR

  
LIC. ROBERTO BERLANGA SALAS  
VOCAL  
A FAVOR

  
C. MARIA DEL REFUGIO DE LEÓN MARTINEZ  
VOCAL  
A FAVOR

  
C. LORENA CANALES MARTINEZ  
VOCAL  
A FAVOR

  
C. CLAUDETTE TREVINO MÁRQUEZ  
VOCAL  
A FAVOR



COMISION DE CONTROL URBANO  
DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO

Fecha: 1 de Diciembre de 2009

Junta numero 4

ASUNTO

A los integrantes de la Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento nos fue turnada por la Secretaría de Control Urbano para su estudio, análisis y opinión en términos de lo previsto en el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de este Municipio la solicitud relativa al expediente administrativo número CLC 16232 2009 mismo que será presentado a consideración del Republicano Ayuntamiento en su próxima sesión, en los siguientes términos:

Expediente: CLC 16232 2009  
Expediente Catastral No: 06-004-184

Asunto: Modificación de Lineamientos de Construcción en lo referente al Coeficiente de Área Verde (CAV) de: 20 % (79.89 m<sup>2</sup>) al 0 %, a la altura máxima de la edificación de 10.21 metros a 17.53 metros así como la opción de contar con estacionamiento a distancia para un edificio multifamiliar de 5 unidades de vivienda.

Ubicación: Privada San Antonio No. 101 dentro del desarrollo sujeto al régimen de propiedad en condominio mixto denominado "Valle del Seminario 2º Sector"

Ubicación de los predios en los cuales pretende solucionar el estacionamiento a distancia:  
4 cajones en el predio identificado con expediente catastral 06-004-175  
4 cajones en el predio identificado con expediente catastral 06-004-154

Superficie del terreno: 399 427 m<sup>2</sup>

ACUERDO

Integrantes de la Comisión	SE APRUEBA	SE NIEGA	SE ABSTIENE
C. MARIA MERCEDES KONTOSFUENTES PRESIDENTE			
ARG. DAGOBERTO EDUARDO FLORES LOZANO SECRETARIO			
LIC. EDUARDO JOSE CRUZ SALAZAR VOCAL			
LIC. HERNAN JAVIER GARCIA CORRAL VOCAL			
LIC. ROBERTO BERLANGA SALAS VOCAL			
C. MARIA DEL REFUGIO DE LEÓN MARTINEZ VOCAL			
C. LORENA CANALES MARTINEZ VOCAL			
C. CLAUDETTE TREVIÑO MARQUEZ VOCAL			

COMENTARIOS

---



---



---



---



Acta 4  
2009

**AL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO  
DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.  
P R E S E N T E.-**

A los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento nos fue turnada la solicitud presentada por la C. **NADIA MADELEINE RODRIGUEZ NIÑO** quien comparece en su carácter de Representante Legal de la Sociedad Anónima denominada **Desarrollos Habitacionales San Pedro, S.A. de C.V.** consistente en adicionar al uso de suelo de servicios con el que cuenta actualmente el predio ubicado en la calle Jiménez No 465 en el casco de san Pedro, con número de expediente catastral número 04-015-001, con una superficie total de 7.056.00 m2, algunas de las funciones específicas permitidas en el corredor urbano denominado "Jiménez" las cuales se enumeran a continuación 1000 Habitacional 1002 Vivienda unifamiliar en lotes individuales urbanos, 1003 Vivienda multifamiliar horizontal, 1004 Vivienda multifamiliar vertical (departamentos), 2100 Comercial: Comercial al por mayor o al por menor, 2107 Equipo y materiales para el comercio y servicios, 2110 Textiles, ropa, calzado u otros artículos de piel, 2119 Artículos de ferretería y tlapalería, 2120 Artículos para oficinas, 2121 Vehículos de transporte, accesorios, refacciones y partes, 2122 Juguetes, 2123 Papelerías, librerías, revisterías, 2124 Artículos escolares y de oficina, 2125 Misceláneas, 2126 Frutas y legumbres, 2127 Carnes y productos derivados, 2128 Carnicería, salchichonería, cremería, huevo y leche, 2129 Pescados, mariscos y otros productos marinos, 2130 Abarrotes y ultramarinos (tienda de conveniencia), 2131 Dulcerías, chocolates, paletas y neverías, 2132 Refrescos embotellados y aguas purificadas, 2135 Cigarros y puros, 2137 Panaderías y tortillerías, 2138 Supermercados y tiendas de autoservicio, 2139 Farmacias y similares, 2140 Muebles, aparatos y artículos para el hogar, 2141 Alfombras, cortinas y similares, 2143 Discos compactos, cintas, instrumentos musicales, 2147 Equipo y material fotográfico y cinematográfico, 2148 Artículos y aparatos deportivos, 2149 Ópticas, 2150 Florerías, 2151 Refaccionarias, 2152 Joyerías y relojerías, 2153 Artesanías y artículos artísticos, 3000 Servicios, 3100 De alimentos y bebidas, 3101 Restaurante, 3102 Cafetería, 3103 Taquería, 3500 Prestación de servicios a empresas y particulares, 3501 Oficinas, despachos de profesionistas, 3700 Servicios de salud, 3701 Consultorio médico o dental, 3702 Laboratorio médico o dental, 3900 Asociaciones civiles, 3901 Colegio de profesionistas, 7200 Áreas verdes, 7201 Jardines. Adicionar al uso de suelo de servicios con el que cuenta actualmente el predio algunas de las funciones específicas permitidas y condicionadas en la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del suelo por zonas, para las zonas comerciales y de servicios, las cuales se enumeran a continuación 3000 Servicios, 3400 Servicios bancarios y financieros, 3401 Casa de cambio, 3402 Aseguradora, 3403 Arrendadora, 3404 Banco, 3405 Cajero automático, 3500 Prestación de servicios a empresas y particulares, 3503 Alquiler de automóviles, 3504 Limpieza y mantenimiento de edificios, 3600 Servicios educativos, 3601 Jardín de niños, CENDIS, 3602 Escuela primaria, 3603 Escuela secundaria, 3604 Jardín de niños y escuela primaria, 3605 Jardín de niños, escuela primaria y escuela secundaria, 3606 Escuela primaria y secundaria, 3607 Escuela preparatoria, 3608 Escuela preparatoria y universidad o similar, 3609 Universidad.

(1)

8

*[Handwritten signature]*  
DICTAMEN  
RECIBI (ORIGINAL)  
C. P. 18) JUARIZ  
C. P. 19) S. V. 13 H. U.

*[Handwritten mark]*



y similares. 3610 Escuela secretarial, oficinas, computación; 3611 Escuela técnica artes, deportes, danza, música y similares; 3612 Escuela de educación especial; 3700 Servicios de salud; 3704 Clínica; 3800 Servicios de asistencia social; 3801 Guardería infantil; 3803 Asilo de ancianos; 4100 Servicios de recreación pasiva; 4101 Cine; 4112 Cybercafé; 4200 Servicios de recreación activa; 4204 Boliche; 4207 Gimnasio; 4300 Servicios culturales; 4301 Biblioteca; 4302 Museo; 4303 Galería de arte; 4500 Servicios de reparación de otros artículos; 4503 Compostura de ropa, sastrería; 4600 Servicios de limpieza; 4601 Lavandería; 4602 Tintorería; 4603 Lavado de muebles y alfombras; 4604 Lavado y autolavado de vehículos; 4700 Servicios personales; 4701 Salón de belleza; 4703 Peluquería, estética; 4704 Estudio fotográfico; 4705 Agencia de viajes; 7000 Espacios abiertos y áreas verdes; 7200 Áreas Verdes; 7203 Viveros. Así como la aplicación de lineamientos de conformidad con el uso de suelo solicitado, radicada por la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número CUS 18609/2009; por lo que se presenta el siguiente Dictamen bajo los siguientes resultados y consideraciones de orden legal

#### RESULTANDO:

**PRIMERO.** La solicitante en fecha 30 de septiembre de 2009, con fundamento en los artículos 183, 184, 185 y 186 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, presentó ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología solicitud referente a adicionar al uso de suelo de servicios con el que actualmente cuenta el predio alguna de las funciones específicas permitidas en el corredor urbano denominado "Jiménez", mismos que fueron precisados en el punto anterior, para el lote ubicado en la calle Jiménez No. 465 en el casco de San Pedro, en este Municipio, al cual corresponde el número de expediente catastral 04-015-001, con una superficie total de 7,056 00 m<sup>2</sup>

**SEGUNDO.** La promovente adjuntó a su solicitud la siguiente documentación

- Copia de la Escritura Pública número 38,528-treinta y ocho mil quinientos veintiocho, de fecha 11-once de febrero de 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Garza Calderón, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, relativa a un Contrato de Compraventa de Inmueble, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 1442, volumen 104, libro 58, sección I Propiedad, unidad Garza García, de fecha 26-veintiséis de agosto de 2008-dos mil ocho.

107  
Copia de Escritura Pública número 6,284-seis mil doscientos ochenta y cuatro, de fecha 15-quince de octubre de 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Pública

Página 2 de 14  
DICTAMEN CUS 18609/2009  
24 de NOVIEMBRE de 2009





número 130-ciento treinta, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, relativa al Contrato de Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "DESARROLLOS HABITACIONALES SAN PEDRO", debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio electrónico No. 107004 \*1, Control Interno 48 de fecha 10-diez de enero de 2008-dos mil ocho

- Constancia relativa al Poder para Actos de Administración y de Dominio General otorgada por la Sociedad denominada Desarrollos Habitacionales San Pedro S.A. de C.V. a favor de la C. Nadia Madeleine Rodríguez Niño, Melissa Rodríguez Mendoza, Victoria Eugenia Salinas Arizpe, Rubén García Ortega, Marcela Yadira Gamiño Vázquez y Yolanda Catalán Ramírez, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, mediante Acta fuera de Protocolo número 1,208-mil doscientos ocho, de fecha 17 de julio de 2009-dos mil nueve
- Copia simple del acta de fecha 16 de agosto de 1988, mediante la cual la Comisión de Planificación de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, dictó el acuerdo que consta en el punto número 14 del acta 28/88 de fecha 5 de agosto de 1988, en la cual se regulariza y se aprueba el proyecto de ampliación de la construcción de un edificio que se destinará a Escuela en un predio con superficie de 7,056.00 m<sup>2</sup> y un área de construcción de 1880 metros cuadrados, ubicado en la manzana circundada por las calles Abasolo, Reforma, Porfirio Díaz y Jiménez de este Municipio
- Copia simple de la autorización de la subdivisión del predio ubicado en la calle Reforma núm. 465 entre las calles Jiménez y Abasolo, identificado con número de expediente catastral número 04-015-001, con una superficie total de 7,056.00 m<sup>2</sup> para quedar en 2-dos porciones, el lote 1-uno con una superficie de 4,000 m<sup>2</sup> y el lote 2-dos con una superficie de 3,056.00 m<sup>2</sup>, la cual no presenta sellos de haber sido inscrita en el Registro Público de la Propiedad y la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado
- 7-siete documentos firmados por quienes en los registros del padrón catastral que utiliza la Dirección de Ingresos de este municipio, aparecen como propietarios de los lotes colindantes identificados con los expedientes catastrales 04-009-003 por la calle Abasolo, 04-016-028 por la calle Porfirio Díaz y 15 firmas de 18 unidades del edificio denominado "Condominio Hostal Los Ángeles" por la calle Jiménez

ICR/1

Sj.

OFICINA DE REGIDORES  
Palacio Municipal, Juárez y Libertad s/n  
San Pedro Garza García, N.L., México C.P. 66200  
Tel. 40-44-35. Fax. 8400-44-36

Página 3 de 4  
DICTAMEN CUS 18609/2009  
24 de NOVIEMBRE de 2009

368



04-016-001, 04-016-015 y 04-016-017, quienes son lotes colindantes del predio motivo de la solicitud y quienes están de acuerdo con lo solicitado

Por la calle Abasolo, presentó documento firmado por la hija del propietario del predio identificado con expediente catastral 04-009-002, por la calle Porfirio Díaz, presentó la firma de la hija del propietario del predio identificado con expediente catastral 04-016-029, ya que manifiesta que este ya falleció. De la misma manera presentó la firma de las esposas de los propietarios de los predios identificados con expedientes catastrales 04-016-030 y 04-016-031, ya que manifiestan que estos ya fallecieron.

**TERCERO.** La Secretaría de Control Urbano, con fundamento en el artículo 186 fracción IV del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, realizó un dictamen técnico en relación al caso que nos convoca

**CUARTO.** La Secretaría de Control Urbano, en fecha 02-dos de octubre de 2009-dos mil nueve y en observancia al artículo 186 fracción V del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, turnó al Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano toda la documentación respecto al caso que hoy nos ocupa, a fin de que emitiera su opinión

**QUINTO.** Una vez recabada la opinión del Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano, en términos del artículo 186 fracción VI del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la Secretaría de Control Urbano turnó a esta Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento las constancias que integran el expediente formado con motivo de la solicitud del promovente, a fin de que emitiera su propuesta de dictamen y presentarlo a la consideración del pleno del Republicano Ayuntamiento.

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

#### CONSIDERANDO:

**PRIMERO.** La Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García Nuevo León, es competente para conocer, estudiar, resolver y proponer al Republicano Ayuntamiento el Dictamen correspondiente, de conformidad con lo señalado en los artículos 58, 59, 60 fracción VIII, 61 fracción VIII números 1 y 5 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García Nuevo León y artículo 186 fracción VI del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Página 4 de 14  
DICTAMEN CUS 18609/2009  
24 de NOVIEMBRE de 2009



**SEGUNDO.** El Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, es la autoridad competente para resolver o rechazar el dictamen presentado por la Comisión de Control Urbano de este órgano colegiado referente a la solicitud presentada de conformidad con el artículo 186 fracción VII del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León

**TERCERO.** Una vez establecida la competencia de esta Comisión para proponer el presente dictamen al Republicano Ayuntamiento procede analizar las constancias que obran en el expediente administrativo número CUS 18609/2009, en los siguientes términos

- 1 Para acreditar la propiedad del lote identificado con el número de expediente catastral 04-015-001 y el interés que le asiste para solicitar el cambio de uso de suelo de conformidad con el artículo 183 fracción VIII del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la promovente allegó el siguiente documento:
  - a. Copia de la Escritura Pública número 38,528-treinta y ocho mil quinientos veintiocho, de fecha 11-once de febrero de 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Garza Calderón, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León relativa a un Contrato de Compraventa de Inmueble, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 1442, volumen 104, libro 58, sección I Propiedad, unidad Garza García, de fecha 26-veintiséis de agosto de 2008-dos mil ocho.
  
- 2 La subsistencia legal de la Sociedad Anónima "DESARROLLOS HABITACIONALES SAN PEDRO", la acredita con la copia de Escritura Pública número 6,284-seis mil doscientos ochenta y cuatro, de fecha 15-quince de octubre de 2007-dos mil siete, pasada ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 130-ciento treinta, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, relativa al Contrato de Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "DESARROLLOS HABITACIONALES SAN PEDRO" debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio electrónico No 107004 \*1, Control Interno 48 de fecha 10-diez de enero de 2008-dos mil ocho

Página 5 de 14  
DICTAMEN CUS 18609/2009  
24 de NOVIEMBRE de 2009



- 3 La solicitante acredita el carácter para comparecer en nombre y representación de "DESARROLLOS HABITACIONALES SAN PEDRO", con la constancia relativa al Poder para Actos de Administración y de Dominio General otorgada por la Sociedad denominada Desarrollos Habitacionales San Pedro S A de C V, a favor de la C. Nadia Madeleine Rodríguez Niño, Melissa Rodríguez Mendoza, Victoria Eugenia Salinas Arizpe, Rubén García Ortega, Marcela Yadira Gamiño Vázquez y Yolanda Catalán Ramírez, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, mediante Acta fuera de Protocolo número 1 208-mil doscientos ocho, de fecha 17 de julio de 2009-dos mil nueve
4. En relación a la consulta de los propietarios colindantes a los que se refiere el artículo 177 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículos 183 fracción III y 184 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la solicitante allegó 7-siete documentos firmados por quienes en los registros del padrón catastral que utiliza la Dirección de Ingresos de este municipio aparecen como propietarios de los lotes colindantes identificados con los expedientes catastrales 04-009-003 por la calle Abasolo, 04-016-028 por la calle Porfirio Díaz y 15 firmas de 18 unidades del edificio denominado "Condominio Hostal Los Ángeles" por la calle Jiménez, 04-016-001 04-016-015 y 04-016-017, quienes son lotes colindantes del predio motivo de la solicitud y quienes están de acuerdo con lo solicitado

Por la calle Abasolo, presentó documento firmado por la hija del propietario del predio identificado con expediente catastral 04-009-002, por la calle Porfirio Díaz presentó la firma de la hija del propietario del predio identificado con expediente catastral 04-016-029 ya que manifiesta que este ya falleció. De la misma manera presentó la firma de las esposas de los propietarios de los predios identificados con expedientes catastrales 04-016-030 y 04-016-031, ya que manifiestan que estos ya fallecieron

Por la calle Porfirio Díaz, el interesado presentó la firma de la hija del propietario del predio identificado con expediente catastral 04-016-029, ya que manifiesta que este ya falleció, por lo que la Secretaría realizó la consulta correspondiente. De la misma manera el interesado presentó la firma de las esposas de los propietarios de los predios identificados con expedientes catastrales 04-016-030 y 04-016-031, ya que manifiestan que estos ya fallecieron, por lo que la Secretaría realizó la consulta correspondiente. De ninguna de ellas se tiene respuesta hasta el momento.

La Secretaría realizó la consulta a los propietarios de los predios identificados con expedientes catastrales: 04-016-001, 04-016-015 y se envió ratificar la firma del

Página 6 de 14  
DICTAMEN CUS 18609/2009  
24 de NOVIEMBRE de 2009



propietario del predio identificado con expediente catastral 04-016-017 ya que no se presentó identificación oficial para ratificar la firma. No se obtuvo respuesta.

Cabe señalar que en relación a los predios identificados con expedientes catastrales 04-009-012 y 04-009-023, no se requiere la firma por estar en una zona de uso mixto. Del predio identificado con expediente catastral 04-014-001 no se requiere la firma por ser una escuela. Del predio identificado con expediente catastral 04-072-003, no se requiere la firma por ser una casa de huéspedes.

5 Del dictamen técnico realizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología se desprende lo siguiente:

a. Visita de Inspección

- 1 La Secretaría de Control Urbano en atención a la solicitud presentada y de conformidad con el artículo 239 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, ordenó una visita de inspección al lote que nos ocupa, con el objetivo de verificar las condiciones en que actualmente se encuentra el lote, por lo que, el Inspector adscrito a esta Secretaría se constituyó en el domicilio ubicado en la calle Jiménez No. 465 en el casco de San Pedro en este Municipio, desprendiéndose del Acta, lo siguiente: *Existe una edificación con aulas, canchas de fútbol y área de juegos infantiles abandonada (Anteriormente era Instituto del Rey), el arroyo de calle por Reforma es de 8.00 metros y banqueta del lado del predio es de 2.00 metros y del otro lado es de 1.20 metros, el arroyo de calle por Abasolo es de 8.00 metros, banqueta del lado del predio es de 2.12 metros y del otro lado es de 2.30 metros, el arroyo de calle por Porfirio Díaz es de 8.00 metros, banqueta del lado del predio es de 1.60 metros y del otro lado es de 3.00 metros, y el arroyo de calle por Jiménez es de 17.00 metros y banquetas en ambos lados es de 3.00 metros. (ver croquis)"*

b. Zonificación del lote

- 1 El predio se encuentra ubicado según el plano E-2 de Zonificación, Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos contenido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2024, en una zona clasificada como de Servicios EM EQUIPAMIENTO EDUCATIVO MEDIO

c. Características físicas del lote

- 1 Cuenta con una superficie total 7,056.00 metros cuadrados

OFICINA DE REGIDORES  
Palacio Municipal, Juárez y Libertad s/n  
San Pedro Garza García, N.L., México C.P. 66200  
Tel. 40-44-35, Fax. 8400-44-36

Página 7 de 14  
DICTAMEN CUS 18609/2009  
24 de NOVIEMBRE de 2009



d. Colindancias:

- 1 El predio colinda al norte con la calle Reforma y cruzando esta con equipamiento educativo, al sur con calle Porfirio Díaz y cruzando esta con casas habitación, al oriente con la calle Abasolo y cruzando esta con casas habitación y al poniente con la calle Jiménez y cruzando esta con casas de huéspedes

e. Descripción de la solicitud:

En el predio se encuentra existente una escuela abandonada, dicho predio ocupa una manzana completa circundada por las calles Jiménez, Reforma, Abasolo y Porfirio Díaz, dicha manzana viene indicada en el Plan como de equipamiento educativo medio. Con el fin de desarrollar otros usos en el predio y considerando la colindancia del predio con el corredor urbano Jiménez al poniente y con las zonas de uso mixto al oriente. Se está solicitando que se adicionen al uso que actualmente tiene el predio, algunas de las funciones permitidas y condicionadas en el corredor urbano denominado "Jiménez" y algunas de las funciones permitidas en la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del suelo por zonas, para las zonas comerciales y de servicios, las cuales se enumeran en la tabla siguiente. Además se está solicitando se apliquen los lineamientos comerciales o de servicios según las funciones específicas a desarrollar en el predio.

Modificación solicitada	Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024	Proyecto
Adicionar al uso de suelo con el que actualmente cuenta el predio Equipamiento educativo medio  Superficie de terreno 7056 00m2	Funciones específicas permitidas en el corredor urbano denominado "Jiménez"	<b>1000 Habitacional:</b> 1002 Vivienda unifamiliar en lotes individuales urbanos 1003 Vivienda multifamiliar horizontal, 1004 Vivienda multifamiliar vertical (departamentos) <b>2100 Comercial:</b> Comercial al por mayor o al por menor 2107 Equipo y materiales para el comercio y servicios, 2110 Textiles, ropa, calzado u otros artículos de piel 2119 Artículos de ferretería y tlapalería, 2120 Artículos para oficinas, 2121 Vehículos de transporte, accesorios, refacciones y partes, 2122 Jugueterías, 2123 Papelerías, librerías, revisterías, 2124 Artículos escolares y de oficina, 2125 Misceláneas, 2126 Frutas y legumbres, 2127 Carnes y productos derivados 2128 Carnicería, salchichonería, cremería, huevo y leche, 2129 Pescados, mariscos y otros productos marinos 2130 Abarrotes y ultramarinos (tienda de conveniencia), 2131 Dulcerías, chocolates, paletas y neverías, 2132 Refrescos embotellados y aguas purificadas, 2135 Cigarros y puros, 2137 Panaderías y tortillerías, 2138 Supermercados y tiendas de autoservicio, 2139 Farmacias y similares, 2140 Muebles, aparatos y artículos para el hogar 2141 Alfombras, cortinas y similares, 2143 Discos compactos, cintas, instrumentos musicales, 2147 Equipo y material fotográfico y cinematográfico 2148 Artículos y aparatos deportivos, 2149 Ópticas, 2150 Florerías, 2151 Refaccionarias.



	<p>Funciones específicas permitidas y condicionadas en la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del suelo por zonas para las zonas comerciales y de servicios</p>	<p>2152 Joyerías y relojerías. 2153 Artesanías y artículos artísticos. 3000 Servicios: 3100 De alimentos y bebidas: 3101 Restaurante, 3102 Cafetería, 3103 Taquería, 3500 Prestación de servicios a empresas y particulares: 3501 Oficinas, despachos de profesionistas. 3700 Servicios de salud. 3701 Consultorio médico o dental. 3702 Laboratorio médico o dental. 3900 Asociaciones civiles: 3901 Colegio de profesionistas. 7200 Áreas verdes. 7201 Jardines</p> <p>3000 Servicios. 3400 Servicios bancarios y financieros: 3401 Casa de cambio. 3402 Aseguradora. 3403 Arrendadora. 3404 Banco. 3405 Cajero automático. 3500 Prestación de servicios a empresas y particulares. 3503 Alquiler de automóviles. 3504 Limpieza y mantenimiento de edificios. 3600 Servicios educativos: 3601 Jardín de niños. CENDIS. 3602 Escuela primaria. 3603 Escuela secundaria. 3604 Jardín de niños y escuela primaria. 3605 Jardín de niños, escuela primaria y escuela secundaria. 3606 Escuela primaria y secundaria. 3607 Escuela preparatoria. 3608 Escuela preparatoria y universidad o similar. 3609 Universidad y similares. 3610 Escuela secretarial, oficinas, computación. 3611 Escuela técnica artes deportes danza música y similares. 3612 Escuela de educación especial. 3700 Servicios de salud: 3704 Clínica. 3800 Servicios de asistencia social. 3801 Guardería infantil. 3803 Asilo de ancianos. 4100 Servicios de recreación pasiva: 4101 Cine. 4112 Cibercafé. 4200 Servicios de recreación activa. 4204 Boliche. 4207 Gimnasio. 4300 Servicios culturales. 4301 Biblioteca. 4302 Museo. 4303 Galería de arte. 4500 Servicios de reparación de otros artículos: 4503 Compostura de ropa, sastrería. 4600 Servicios de limpieza. 4601 Lavandería. 4602 Tintorería. 4603 Lavado de muebles y alfombras. 4604 Lavado y autolavado de vehículos. 4700 Servicios personales. 4701 Salón de belleza. 4703 Peluquería, estética. 4704 Estudio fotográfico. 4705 Agencia de viajes. 7000 Espacios abiertos y áreas verdes. 7200 Áreas Verdes. 7203 Viveros</p>
<p>Aplicación de lineamientos de conformidad con el uso de suelo solicitado</p>		

f. Opinión Técnica

En el predio se encuentra existente una escuela abandonada, dicho predio ocupa una manzana completa circundada por las calles Jiménez, Reforma, Abasolo y Porfirio Díaz, dicha manzana viene indicada en el Plan como de equipamiento educativo medio. Con el fin de desarrollar otros usos en el predio y considerando la colindancia del predio con el corredor urbano Jiménez al poniente y con las zonas de uso mixto al oriente. Se está solicitando que se adicionen al uso que actualmente tiene el predio, algunas de las funciones permitidas y condicionadas en el corredor urbano denominado "Jiménez" y algunas de las funciones permitidas en la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del suelo por zonas para las zonas comerciales y de servicios, las cuales se enumeran en la tabla siguiente. Además se está solicitando se apliquen los lineamientos comerciales o de servicios según las funciones específicas a desarrollar en el predio.

En lo que respecta a la vialidad y a los aspectos técnicos en el momento que solicite el permiso de construcción correspondiente deberá de cumplir con la normatividad de estacionamiento indicada en la matriz de cajones de

Página 9 de 14  
 DICTAMEN CUS 18609/2015  
 24 de NOVIEMBRE de 2015

OFICINA DE REGIDORES  
 Palacio Municipal, Juárez y Libertad s/n  
 San Pedro Garza García, N.L., México C.P. 66200  
 Tel. 40-44-35, Fax. 8400-44-36



estacionamiento contenida en el Reglamento y presentar el estudio de impacto vial en el que se manifieste las recomendaciones viales que deberán de cumplir para el buen funcionamiento de la edificación, así como cumplir con los lineamientos y requisitos necesarios

Además la presente solicitud no comprende la licencia de construcción ni la licencia de uso de edificación, por lo que de autorizarse el interesado debiera realizar el trámite correspondiente ante esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología cumpliendo con las disposiciones legales reglamentarias

- 6 Por otra parte, el Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano, al conocer de la solicitud opinó que se presentara la firma de todos los vecinos colindantes, que se recaben las firmas con uso de suelo habitacional que están físicamente, se recomienda acotar los giros solicitados a que sean de bajo impacto y que presenten un proyecto en el que se dejen banquetas de 5 metros, arboladas y con andadores. Todas estas recomendaciones ya se cumplieron

**CUARTO.** Por lo antes expuesto y analizado, esta Comisión de Control Urbano considera procedente lo solicitado, dado que actualmente el predio se encuentra abandonado y en condiciones no muy aptas que dan una mala imagen al municipio, además de que cumple con lo previsto por el artículo 183 fracción III del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, ello al presentar la anuencia de los propietarios o poseedores de los lotes colindantes con uso de suelo habitacional, lo que se desprende de las constancias que integran el expediente administrativo que nos ocupa

Cabe señalar que el predio colinda con el Corredor Urbano Jiménez al poniente y con las zonas de uso mixto al oriente, por lo que lo solicitado consiste en adicionar al uso que actualmente tiene el predio, algunas de las funciones permitidas y condicionadas en el corredor urbano denominado "Jiménez" y algunas de las funciones permitidas en la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del suelo por zonas, para las zonas comerciales y de servicios, las cuales fueron precisados en párrafos precedentes. Además se está solicitando se apliquen los lineamientos comerciales o de servicios según las funciones específicas a desarrollar en el predio

Así mismo, es de señalarse que esta Comisión consideró pertinente que de los giros solicitados deben eliminarse las clasificaciones o giros de Fertilizantes y Plaguicidas, Espejos, vidrios y lunas; Artículos religiosos, Unidad de emergencia, Sindicato, gremio; Funeraria; Control de plagas; Orfanatorio; Reparación de caizado; Helipuerto, Explanadas, Plazas, Estanques, Parques. Además la comisión acordó se eliminaran los giros de: Club deportivo; Club Social, Torres, Antenas y Otros Equipos para Radiocomunicación; Hotel, Hospital, Estación de Radio y Estación de Televisión y Billar, dado que por su función específica se consideran que pudieran afectar la tranquilidad de los vecinos colindantes al predio, además de que pudiera generarse

Página 10 de 14  
DICTAMEN CUS 18509/2009  
24 de NOVIEMBRE de 2009

OFICINA DE REGIDORES  
Palacio Municipal, Juárez y Libertad s.n  
San Pedro Garza García, N.L., México C.P. 66200  
Tel. 40-44-35, Fax 8400-44-36





disturbios en la zona, lo cual, mediante escrito de fecha 23 de noviembre del 2009 presentado ante la Secretaría de Control Urbano, por la Representante Legal de la Sociedad Anónima, se desistió de las clasificaciones o giros antes mencionados, además se compromete a cumplir con los comentarios realizados por el Consejo Consultivo Ciudadano en lo referente a dejar banquetas de 5 metros arboladas y con andadores y cumplir con los lineamientos indicados en el Reglamento vigente.

En consecuencia de todo lo anteriormente expuesto y fundado, ésta Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento, resuelve en **SENTIDO POSITIVO** la solicitud que hoy nos convoca en razón de que se cumplen con cada uno de los requisitos que indica el artículo 183 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**QUINTO.** En virtud de lo asentado en los resultandos y consideraciones de este dictamen y de acuerdo a lo establecido en el artículo 186 fracción VI del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, ésta Comisión de Desarrollo Urbano somete a la consideración del Republicano Ayuntamiento, el siguiente

#### ACUERDO:

**PRIMERO.** Con fundamento en los artículos 9 inciso B) fracción I, 12 fracción XVI y XXX y 177 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, artículos 30, inciso A), fracción XVII del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, artículos 183, 184, 185 y 186 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y considerandos Tercero y Cuarto se **APRUEBA** la solicitud presentada por la **C. NADIA MADELEINE RODRIGUEZ NIÑO** quien comparece en su carácter de Representante Legal de la Sociedad Anónima denominada **Desarrollos Habitacionales San Pedro, S.A. de C.V.** consistente en adicionar al uso de suelo de servicios con el que cuenta actualmente el predio algunas de las funciones específicas permitidas en el corredor urbano denominado "Jiménez", condicionado a respetar las funciones que se enumeran a continuación: 1000 Habitacional, 1002 Vivienda unifamiliar en lotes individuales urbanos, 1003 Vivienda multifamiliar horizontal, 1004 Vivienda multifamiliar vertical (departamentos), 2100 Comercial: Comercial al por mayor o al por menor; 2107 Equipo y materiales para el comercio y servicios, 2110 Textiles: ropa, calzado u otros artículos de piel, 2119 Artículos de ferretería y tlapalería, 2120 Artículos para oficinas, 2121 Vehículos de transporte: accesorios, refacciones y partes, 2122 Jugueterías, 2123 Papelerías, librerías, revisterías, 2124 Artículos escolares y de oficina, 2125 Misceláneas, 2126 Frutas y legumbres, 2127 Carnes y productos derivados, 2128 Carnicería, salchichonería, cremería, huevo y leche, 2129 Pescados, mariscos y otros productos marinos, 2130 Abarrotes y ultramarinos (tienda de conveniencia), 2131 Dulcerías, chocolates, paletterías y neverías, 2132 Refrescos embotellados y aguas purificadas, 2135 Cigarros y puros.

Página 11 de 14  
DICTAMEN CUS 18609/2009  
24 de NOVIEMBRE de 2009



2137 Panaderías y tortillerías. 2138 Supermercados y tiendas de autoservicio. 2139 Farmacias y similares. 2140 Muebles, aparatos y artículos para el hogar. 2141 Alfombras, cortinas y similares. 2143 Discos compactos, cintas, instrumentos musicales. 2147 Equipo y material fotográfico y cinematográfico. 2148 Artículos y aparatos deportivos. 2149 Ópticas. 2150 Florerías. 2151 Refaccionarias. 2152 Joyerías y relojerías. 2153 Artesanías y artículos artísticos. 3000 Servicios. 3100 De alimentos y bebidas. 3101 Restaurante. 3102 Cafetería. 3103 Taquería. 3500 Prestación de servicios a empresas y particulares. 3501 Oficinas, despachos de profesionistas. 3700 Servicios de salud. 3701 Consultorio médico o dental. 3702 Laboratorio médico o dental. 3900 Asociaciones civiles. 3901 Colegio de profesionistas; 7200 Áreas verdes. 7201 Jardines. Adicionar al uso de suelo de servicios con el que cuenta actualmente el predio algunas de las funciones específicas permitidas y condicionadas en la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del suelo por zonas, para las zonas comerciales y de servicios, las cuales se enumeran a continuación. 3000 Servicios. 3400 Servicios bancarios y financieros. 3401 Casa de cambio. 3402 Aseguradora. 3403 Arrendadora. 3404 Banco. 3405 Cajero automático. 3500 Prestación de servicios a empresas y particulares. 3503 Alquiler de automóviles. 3504 Limpieza y mantenimiento de edificios. 3600 Servicios educativos. 3601 Jardín de niños CENDIS. 3602 Escuela primaria. 3603 Escuela secundaria. 3604 Jardín de niños y escuela primaria. 3605 Jardín de niños escuela primaria y escuela secundaria. 3606 Escuela primaria y secundaria. 3607 Escuela preparatoria. 3608 Escuela preparatoria y universidad o similar. 3609 Universidad y similares. 3610 Escuela secretarial, oficios, computación. 3611 Escuela técnica artes, deportes, danza, música y similares. 3612 Escuela de educación especial. 3700 Servicios de salud. 3704 Clínica. 3800 Servicios de asistencia social. 3801 Guardería infantil. 3803 Asilo de ancianos. 4100 Servicios de recreación pasiva. 4101 Cine. 4112 Cybercafé. 4200 Servicios de recreación activa. 4204 Boliche. 4207 Gimnasio. 4300 Servicios culturales. 4301 Biblioteca. 4302 Museo. 4303 Galería de arte. 4500 Servicios de reparación de otros artículos. 4503 Compostura de ropa, sastrería. 4600 Servicios de limpieza. 4601 Lavandería. 4602 Tintorería. 4603 Lavado de muebles y alfombras. 4604 Lavado y autolavado de vehículos. 4700 Servicios personales. 4701 Salón de belleza. 4703 Peluquería, estética. 4704 Estudio fotográfico. 4705 Agencia de viajes. 7000 Espacios abiertos y áreas verdes. 7200 Áreas Verdes. 7203 Viveros. Así como la aplicación de lineamientos de conformidad con el uso de suelo solicitado, al cual le corresponde el número de expediente catastral 04-015-001.

SEGUNDO. Al momento de presentar el proyecto de construcción y solicitar la licencia de construcción, la solicitante deberá cumplir con los lineamientos de Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), Coeficiente de Uso de Suelo (CUS), Coeficiente de Área Verde (CAV), Altura, Cajones de Estacionamiento vigentes.

TERCERO. Expídase la licencia respectiva previo el pago de derechos correspondiente.

Página 12 de 14  
DICTAMEN CUS 18609/2009  
24 de NOVIEMBRE de 2009

OFICINA DE REGIDORES  
Palacio Municipal Juárez y Libertad s/n  
San Pedro Garza García, N.L., México C.P. 66200  
Tel 40-44-35. Fax 8400-44-36



CUARTO. Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Control Urbano para los efectos de su legal y debido cumplimiento y notificar a la solicitante como lo dispone la fracción VIII del artículo 186 del Reglamento antes citado.

QUINTO. Gírense las instrucciones al C. Presidente Municipal, al C. Secretario del Republicano Ayuntamiento y al C. Secretario de Control Urbano para el exacto cumplimiento del presente acuerdo.

ATENTAMENTE

San Pedro Garza García, N. L., a 24 de Noviembre de 2009.

H. COMISION DE CONTROL URBANO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO

C. MARIA MERCEDES KONTOS FUENTES  
PRESIDENTE  
A FAVOR

ARQ DAGOBERTO EDUARDO FLORES LOZANO  
SECRETARIO  
A FAVOR

LIC. EDUARDO JOSE CRUZ SALAZAR  
VOCAL  
A FAVOR

LIC. HERNAN JAVIER GARCIA CORRAL  
VOCAL  
A FAVOR

LIC. ROBERTO BERLANGA SALAS  
VOCAL  
A FAVOR

C. MARIA DEL REFUGIO DE LEON MARTINEZ  
VOCAL  
A FAVOR

C. LORENA CANALES MARTINEZ  
VOCAL  
A FAVOR

C. CLAUDETTE TREVIÑO MÁRQUEZ  
VOCAL  
A FAVOR



COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO  
Junta numero 3

Fecha: 24 de Noviembre de 2009

A los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología del Republicano Ayuntamiento, nos fue turnada por la Secretaría de Control Urbano, antes Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología para su estudio, análisis y opinión, en terminos de lo previsto en el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de este Municipio, la solicitud relativa al expediente administrativo número CUS-18609/2009, mismo que será presentado a consideración del Republicano Ayuntamiento en su próxima sesión, en los siguientes términos

Expediente: CUS 18609 2009  
Expediente Catastral No. 04-015-001

Asunto: Adicionar al uso de suelo de servicios con el que cuenta actualmente el predio algunas de las funciones específicas permitidas en el corredor urbano denominado "Jiménez" las cuales se enumeran a continuación: Habitacional: Vivienda unifamiliar en lotes individuales urbanos, vivienda multifamiliar horizontal, vivienda multifamiliar vertical (departamentos) Comercial: Comercial al por mayor o al por menor Equipo y materiales para el comercio y servicios, Textiles, ropa, calzado u otros artículos de piel, Fertilizantes y plaguicidas, Artículos de ferretería y tlapalería, Artículos para oficinas, Vehículos de transporte, accesorios, refacciones y partes Jugueterías, Papelerías, librerías, revisterías, Artículos escolares y de oficina Misceláneas Frutas y legumbres, Carnes y productos derivados, Carnicería, salchichonería, cremería, huevo y leche, Pescados, mariscos y otros productos marinos, Abarrotes y ultramarinos (tienda de conveniencia), Dulcerías, chocolates, paletterías y neverías, Refrescos embotellados y aguas purificadas, Cigarros y puros, Panaderías y tortillerías, Supermercados y tiendas de autoservicio, Farmacias y similares, Muebles aparatos y artículos para el hogar, Alfombras, cortinas y similares, Espejos vidrios y lunas, Discos compactos, cintas, instrumentos musicales, Equipo y material fotográfico y cinematográfico, Artículos y aparatos deportivos, Ópticas, Florerías, Refaccionarias, Joyerías y relojerías, Artesanías y artículos artísticos, Artículos religiosos Servicios De alimentos y bebidas: Restaurante, Cafetería, Taquería, Prestación de servicios a empresas y particulares: Oficinas, despachos de profesionistas Servicios de salud: Consultorio médico o dental, Laboratorio médico o dental, Unidad de emergencia, Asociaciones civiles Colegio de profesionistas, Sindicato, gremio, Club deportivo, Club social, Servicios religiosos y mortuorios, Funeraria, Servicios de comunicaciones y transportes Torres antenas y otros equipos para radio comunicación Areas verdes Jardines Adicionar al uso de suelo de servicios con el que cuenta actualmente el predio algunas de las funciones específicas permitidas y condicionadas en la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del suelo por zonas, para las zonas comerciales y de servicios, las cuales se enumeran a continuación: Servicios: De alojamiento: Hotel, Servicios bancarios y financieros: Casa de cambio, Aseguradora, Arrendadora, Banco, Cajero automático, Prestación de servicios a empresas y particulares: Control de plagas, Alquiler de automóviles, Limpieza y mantenimiento de edificios, Servicios educativos: Jardín de niños, CENDIS, Escuela primaria, Escuela secundaria, Jardín de niños y escuela primaria, Jardín de niños, escuela primaria y escuela secundaria, Escuela primaria y secundaria, Escuela preparatoria, Escuela preparatoria y universidad o similar, Universidad y similares, Escuela secretarial, oficios, computación, Escuela técnica artes, deportes danza, musica y similares, Escuela de educación especial, Servicios de salud: Clínica, Hospital Servicios de asistencia social: Guardería infantil, Orfanatorio, Asilo de ancianos, Servicios de recreación pasiva: Cine, Cybercafé, Servicios de recreación activa: Boliche, Billar, Gimnasio, Servicios culturales: Biblioteca, Museo, Galeria de arte, Servicios de reparación de otros artículos: Reparación de calzado, Compostura de ropa sastreía, Servicios de limpieza: Lavandería, Tintorería, Lavado de muebles y alfombras, Lavado y autolavado de vehículos, Servicios personales: Salón de belleza Peluquería estética, Estudio fotográfico Agencia de viajes, Servicios de comunicaciones y transportes: Helipuerto, Estación de radio, Estación de televisión, Espacios abiertos y áreas verdes, Espacios abiertos: Explanadas, Plazas, Estanques, Áreas Verdes: Parques, Viveros. Así como la aplicación de lineamientos de conformidad con el uso de suelo solicitado.

Ubicación: Jiménez No 465 en el casco de san Pedro  
 Superficie del terreno: 7056.00 m2

**ACUERDO**

Integrantes de la Comisión	SE APRUEBA	SE NIEGA	SE ABSTIENE
C. MARIA MERCEDES KONTOS FUENTES PRESIDENTE			
ARQ. DAGOBERTO EDUARDO FLORES LOZANO SECRETARIO			
LIC. EDUARDO JOSE CRUZ SALAZAR VOCAL			
LIC. HERNÁN JAVIER GARCIA CORRAL VOCAL			
LIC. ROBERTO BERLANGA SALAS VOCAL			
C. MARIA DEL REFUGIO DE LEÓN MARTINEZ VOCAL			
C LORENA CANALES MARTINEZ VOCAL			
C CLAUDETTE TREVINO MÁRQUEZ VOCAL			

**COMENTARIOS**

*El acuerdo se aprueba por unanimidad de los señores miembros de la comisión y se declara que el terreno en cuestión es de dominio público municipal, por lo que se declara que el terreno en cuestión es de dominio público municipal y se declara que el terreno en cuestión es de dominio público municipal.*

ULTIMA FOJA DE ACTA No. 3 RELATIVA AL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO CUS 18609 2009

**AL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO  
DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.  
P R E S E N T E.-**

A los integrantes de la Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento nos fue turnada la solicitud presentada por los C.C. ANTONIO RODRIGO PEÑA PIÑEYRO Y MARÍA DE LOURDES PUENTE MONTEMAYOR, consistente en Cambio de Densidad de Habitacional Unifamiliar Tipo H-15 (1,200.00 m2 de terreno por vivienda) a Habitacional Unifamiliar Tipo H-9 (300.00 m2 de terreno por vivienda), con el fin de subdividir el predio ubicado en Privada Los Olivos S/N Colonia Hacienda El Rosario en este Municipio, en tres porciones resultantes de 336.04 m2, 336.04 m2 y 336.03 m2, radicada por la Secretaria de Control Urbano, bajo el expediente administrativo número CD 18775/2009; por lo que, se presenta el siguiente Dictamen bajo los siguientes resultandos y consideraciones de orden legal.

**RESULTANDO:**

**PRIMERO.** Los solicitantes en fecha 22-veintidós de octubre de 2009-dos mil nueve, con fundamento en el artículo 187 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, presentaron ante la Secretaria de Control Urbano solicitud referente al cambio de densidad, a fin de subdividir el lote ubicado en Privada Los Olivos S/N Colonia Hacienda El Rosario en este Municipio, al cual corresponde el número de expediente catastral 08-001-005, dicha modificación consiste en: Cambio de Densidad de Habitacional Unifamiliar Tipo H-15 (1,200.00 m2 de terreno por vivienda) a Habitacional Unifamiliar Tipo H-9 (300.00 m2 de terreno por vivienda), con el fin de subdividir el predio en tres tres porciones resultantes de: 336.04 m2, 336.04 m2 y 336.03 m2.

**SEGUNDO.** Los promoventes adjuntaron a su solicitud, la siguiente documentación:

- Copia de Escritura Pública número 2692 de fecha 24-veinticuatro de junio de 1986-mil novecientos ochenta y seis, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Salazar Venegas, Notario Publico Titular de la Notaria Publica número 63-sesenta y tres, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, relativa al Contrato Compraventa del Inmueble ubicado en el Rancho El Rosario, Municipio de San Pedro Garza García N.L., el cual tiene una

*Sg.*  
OFICINA DE REGIDORES  
Palacio Municipal, Juárez y Libertad s/n  
San Pedro Garza García, N.L., Mexico C.P. 66200  
Tel 40-44-35, Fax. 8400-44-36

*Dictamen  
Recibido  
CD 18775/2009  
de la p. 14  
5:40 Hg*

DICTAMEN CD 18775/2009  
24 de Noviembre de 2009



superficie de 1,008.11 metros cuadrados, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 1504, volumen 48, libro 31, sección I Propiedad, unidad Garza García, de fecha 16-dieciséis de julio de 1986-mil novecientos ochenta y seis.

- Factibilidad de Agua y Drenaje de Monterrey de fecha 20 de octubre del 2009.
- Factibilidad de Comisión Federal de Electricidad de fecha 21 de octubre del 2009.
- Copia del oficio 093/DJ/09, de fecha 24 de septiembre del 2009, de la Directora Jurídica de la Agencia para la Planeación del Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, mediante el cual da constancia de que el presente asunto es colindante a uno que fue objeto de una subdivisión otorgada por la Dirección de Tramitación de Permisos de Gobierno del Estado en fecha 14 de enero de 1993.
- Ocho documentos firmados por quienes en los registros del padrón catastral que utiliza de la Dirección de Ingresos de este Municipio aparecen como propietarios de los lotes colindantes identificados con los números catastrales 08-001-079, 08-047-015, 08-038-004, 08-047-015, 08-001-002, 08-001-001, 08-038-005 y 08-047-013 manifestando estar de acuerdo con el cambio solicitado.
- Así mismo, los solicitantes presentaron escrito manifestando bajo protesta de decir la verdad, que no fueron localizado los vecinos propietarios de los predios identificados con los siguientes expedientes catastrales: 08-038-083, 08-001-003, 08-047-018 y 08-047-016

CCM

**TERCERO.** La Secretaría de Control Urbano, con fundamento en el artículo 187 fracción IV del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, realizó un dictamen técnico en relación al caso que nos convoca, a fin de presentarlo al Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano y a la Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento de éste Municipio

8

OFICINA DE REGIDORES  
Palacio Municipal, Juárez y Libertad s/n  
San Pedro Garza García, N.L. México C.P. 66200  
Tel 40-44-35 Fax. 8400-44-36

2

DICTAMEN CD 15775-2009  
24 de Noviembre de 2009



**CUARTO.** La Secretaría de Control Urbano en fecha 23-veintitrés de octubre de 2009-dos mil nueve y en observancia al artículo 187 fracción V del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, turnó al Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano toda la documentación respecto al caso que hoy nos ocupa, a fin de que emitiera su opinión.

**QUINTO.** Una vez recabada la opinión del Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano, en términos del artículo 187 fracción VI del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la Secretaría de Control Urbano turnó a esta Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento, las constancias que integran el expediente formado con motivo de la solicitud de los promoventes, a fin de que emitiera su propuesta de dictamen y presentarlo a la consideración del pleno del Republicano Ayuntamiento.

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

#### **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.** La Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García Nuevo León es competente para conocer, estudiar, resolver y proponer al Republicano Ayuntamiento el Dictamen correspondiente, de conformidad con lo señalado en los artículos 58, 59, 60 fracción VIII, 61 fracción VIII números 1 y 5 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León y artículo 187 fracción VI del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León

*CCM*  
**SEGUNDO.** El Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, es la autoridad competente para resolver o rechazar el dictamen presentado por la Comisión de Control Urbano de este órgano colegiado referente a la solicitud presentada de conformidad con el artículo 187 fracción VI del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León

**TERCERO.** Establecida la competencia de esta Comisión para proponer el presente dictamen al Republicano Ayuntamiento, procede analizar las constancias que obran en el expediente administrativo número CD 18775/2009, en los siguientes términos.

*S*  
**OFICINA DE REGIDORES**  
Palacio Municipal, Juárez y Libertad s/n  
San Pedro Garza García, N.L., México C.P. 66200  
Tel. 40-44 35, Fax 8400-44-36

*3*  
DICTAMEN CD 18775/2009  
24 de Noviembre de 2009





1 Para acreditar la propiedad del lote identificado con el número de expediente catastral 08-001-005 y el interés que les asiste para solicitar el cambio de densidad, los promoventes allegaron, la siguiente documentación

- Copia de Escritura Pública número 2692 de fecha 24-veinticuatro de junio de 1986-mil novecientos ochenta y seis, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Salazar Venegas, Notario Público Titular de la Notaria Pública número 63-sesenta y tres con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, relativa al Contrato Compraventa del Inmueble ubicado en el Rancho El Rosario, Municipio de San Pedro Garza García, N.L., el cual tiene una superficie de 1,192.90 metros cuadrados, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 1504, volumen 48, libro 31, sección I Propiedad, unidad Garza García, de fecha 16-dieciséis de julio de 1986-mil novecientos ochenta y seis
- Factibilidad de Agua y Drenaje de Monterrey de fecha 20 de octubre del 2009.
- Factibilidad de Comisión Federal de Electricidad de fecha 21 de octubre del 2009.
- Copia del oficio 093/DJ/09, de fecha 24 de septiembre del 2009, de la Directora Jurídica de la Agencia para la Planeación del Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, mediante el cual da constancia de que el presente asunto es colindante a uno que fue objeto de una subdivisión otorgada por la Dirección de Tramitación de Permisos de Gobierno del Estado en fecha 14 de enero de 1993.
- Ocho documentos firmados por quienes en los registros de la Dirección de Ingresos de este Municipio, aparecen como propietarios de los lotes colindantes identificados con los números catastrales: 08-001-079, 08-047-015, 08-038-004, 08-047-015, 08-001-002, 08-001-001, 08-038-005 y 08-047-013 manifestando estar de acuerdo con el cambio solicitado

CCM

sg

OFICINA DE REGIDORES  
Palacio Municipal, Juárez y Libertad s/n  
San Pedro Garza García, N.L., México C.P. 66200  
Tel. 40-44-35, Fax 8400-44-36

DICTAMEN CD 18775/2009  
24 de Noviembre de 2009

- Los solicitantes presentaron escrito manifestando bajo protesta de decir la verdad, que no fueron localizado los vecinos propietarios de los predios identificados con los siguientes expedientes catastrales: 08-038-083, 08-001-003, 08-047-018 y 08-047-016.

De las constancias que integran el expediente administrativo que nos ocupa y que se analizan, esta Comisión advierte que la Secretaría de Control Urbano, a fin de respetar la garantía de audiencia consagrada en los artículos 14 y 16 de Nuestra Carta Magna, realizó la consulta respecto de los vecinos propietarios de los predios identificados con los siguientes expedientes catastrales: 08-038-083, 08-001-003, 08-047-018 y 08-047-016, resultando lo siguiente: del predio identificado con expediente catastral 08-001-003 respondió en sentido negativo a la solicitud; del predio identificado con expediente catastral 08-047-016 no se tuvo respuesta a la consulta; del predio identificado con expediente catastral 08-047-018 no se pudo realizar la consulta ya que manifiesta el notificador que "Solicite la presencia del C Carlos Eduardo Clynes Mogica y copropietarios a quien va dirigida la citada consulta comunicándome la persona que salió del domicilio antes mencionado sin identificarse, que la persona solicitada no habita ese domicilio", y del predio identificado con expediente catastral 08-038-003 no se pudo realizar la consulta ya que manifiesta el notificador que: "Solicite la presencia de la C Claudia Clark de Guajardo a quien va dirigida la citada consulta comunicándome la persona que salió del domicilio antes mencionado sin identificarse, e que la persona solicitada no habita ese domicilio"

LCM  
2

A fin de acreditar la consulta de los propietarios colindantes a los que se refiere el artículo 187 fracción III del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, los solicitantes acompañaron los siguientes documentos:

- Ocho documentos firmados por quienes en los registros del padrón catastral que utiliza la Dirección de Ingresos de este Municipio, aparecen como propietarios de los lotes colindantes identificados con los números catastrales: 08-001-079, 08-047-015, 08-038-004, 08-047-015, 08-001-002, 08-001-001, 08-

038-005 y 08-047-013 manifestando estar de acuerdo con el cambio solicitado

- Oficio manifestando bajo protesta de decir la verdad, que no fueron localizado los vecinos propietarios de los predios identificados con los siguientes expedientes catastrales 08-038-083, 08-001-003, 08-047-018 y 08-047-016

3 Del dictamen técnico realizado por la Secretaría de Control Urbano, se desprende lo siguiente

a. **Visita de Inspección**

1. En atención a la solicitud presentada y de conformidad con el artículo 239 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo Para el Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, ordenó una visita de inspección al lote que nos ocupa, con el objetivo de verificar las condiciones en que actualmente se encuentra el lote por lo que, una vez constituido el Inspector adscrito a esta Secretaría en el domicilio Privada Los Olivos S/N, colonia Hacienda El Rosario desprendiéndose del acta correspondiente: *"Actualmente el predio se encuentra baldío, colindando al norte, al sur y al poniente con casas habitación"* (27/10/2009)

LCM b. **Zonificación del lote**

- 1 El predio se encuentra ubicado en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar H-15 (1200 00 m2 de terreno por vivienda) de conformidad a lo establecido en el Plano E-2 del Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León 2024

c. **Características físicas del lote**

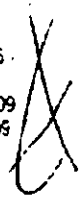
- 1 Cuenta con una superficie total 1 008.11 m2

d. **Colindancias:**

SG

OFICINA DE REGIDORES  
Palacio Municipal, Juárez y Libertad s/n  
San Pedro Garza García, N.L., México C.P. 66200  
Tel. 40-44-35, Fax 6400-44-36

- 6 -  
DICTAMEN CD 18775/2009  
24 de Noviembre de 2009



1. El predio colinda al norte con casa habitación, al poniente con calle privada y cruzando ésta con casa habitación, al oriente con casa habitación y al sur con predios baldíos

**e. Antecedentes:**

- Presenta Factibilidad de Agua y Drenaje de Monterrey de fecha 20 de octubre del 2009
- Presenta Factibilidad de Comisión Federal de Electricidad de fecha 21 de octubre del 2009
- Presenta oficio 093/DJ/09, de fecha 24 de septiembre del 2009, de la Directora Jurídica de la Agencia para la Planeación del Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo Leon, mediante el cual da constancia de que el presente asunto es colindante a uno que fue objeto de una subdivisión otorgada por la Dirección de Tramitación de Permisos de Gobierno del Estado en fecha 14 de enero de 1993

**f. Descripción de la solicitud:**

El predio se encuentra baldío, con el fin de subdividir el predio de 1,008 11 m<sup>2</sup> en tres porciones resultantes de: la primera de 336 04 m<sup>2</sup>, la segunda de 336 04 m<sup>2</sup> y la tercera de 336 03 m<sup>2</sup>, se esta solicitando el Cambio de Densidad de Habitacional Unifamiliar Tipo H-15 de 1,200.00 m<sup>2</sup> de terreno por vivienda a Habitacional Unifamiliar Tipo H-9 de 300 00 m<sup>2</sup> de terreno por vivienda.

CCM-1

Modificación solicitada	Plan de Desarrollo Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2024	Proyecto	Porcentaje de Variación
Cambio de densidad Superficie total = 1008 11 m <sup>2</sup>	Habitacional unifamiliar Tipo H-15 (1200 m <sup>2</sup> de terreno por vivienda)	Habitacional unifamiliar Tipo H-9 (300 m <sup>2</sup> de terreno por vivienda) Lote 1 = 336 04m <sup>2</sup> Lote 2 = 336 04 m <sup>2</sup> Lote 3 = 336 03 m <sup>2</sup>	72 %

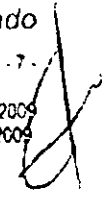
**g. Opinión Técnica**

*"Pudiera considerarse que aún y que los predios colindantes al sur son de dimensiones similares a las solicitadas, el lote promedio aproximado*



OFICINA DE REGIDORES  
Palacio Municipal, Juárez y Libertad s/n  
San Pedro Garza García N.L., México C.P. 66200  
Tel. 40-44-35, Fax 8400-44-36

DICTAMEN CD 18775/2009  
24 de Noviembre de 2009

-7-  


de la zona es de 1016 00 m2, mucho mayor a la propuesta del interesado. Además se advierte del plano topográfico anexo a la solicitud, que las condiciones topográficas naturales del predio pudieran dificultar la subdivisión del predio."

- 4 Por otra parte el Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano, al conocer de la solicitud opinó en sentido negativo por unanimidad, según se demuestra del documento que obra en el expediente administrativo CD 18775/2009.

CUARTO. Por lo antes expuesto y analizado, esta Comisión de Control Urbano, llega a la convicción de que del plano topográfico anexo a la solicitud por los peticionarios, se advierte que las pendientes dificultarían la construcción de las bardas colindantes o edificaciones colindantes, pues es de señalarse que de acuerdo a lo previsto en el Plano E-2 del Plan de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García Nuevo León 2024, el inmueble se ubica en una zona clasificada como Habitacional Unifamiliar H-15 en donde el área mínima permitida es de 1200 00 m2 de terreno por vivienda, por lo que debe mantenerse tal densidad, pues todo cambio de densidad, es variar el Plan en cita, por lo que, la pretensión de subdividir el predio en tres lotes de 336 04 metros cuadrados cada uno, es contraria a lo que establece la norma legal antes mencionada, consecuentemente, al no cumplir con lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León 2024, debe negarse lo peticionado por los solicitantes, pues es necesario mantener la densidad del lote.

Además esta Comisión, al momento de emitir el presente dictamen toma en consideración que de las constancias que integran el expediente administrativo CD 18775/2009, se advierte que la Secretaría realizó la consulta respecto de los vecinos propietarios de los predios identificados con los siguientes expedientes catastrales, 08-038-083 08-001-003 08-047-018 y 08-047-016, de la cual se desprende que *del predio identificado con expediente catastral 08-001-003 respondió en sentido negativo a la solicitud, del predio identificado con expediente catastral 08-047-016 no se tuvo respuesta a la consulta, del predio identificado con expediente catastral 08-047-018 no se pudo realizar la consulta ya que manifiesta el notificador que: "Solicite la presencia del C Carlos Eduardo Clynes Mogica y copropietarios a quien va dirigida la citada consulta comunicándome la persona que salió del domicilio antes mencionado sin identificarse, que la persona solicitada no habita ese domicilio", y del predio identificado con expediente catastral 08-038-003*



*no se pudo realizar la consulta ya que manifiesta el notificador que: "Solicite la presencia de la C. Claudia Clark de Guajardo a quien va dirigida la citada consulta comunicándome la persona que salió del domicilio antes mencionado sin identificarse, e que la persona solicitada no habita ese domicilio".*

De todas las argumentaciones, razonamientos y fundamentos legales antes vertidos, esta Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento, llega a la convicción de que lo petitionado contraviene lo previsto en el Plan de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León 2024, consecuentemente debe **NEGAR** la solicitud presentada por los solicitantes

**QUINTO.** En virtud de lo asentado en los resultados y consideraciones de este dictamen y de acuerdo a lo establecido en el artículo 187 fracción VI del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, ésta Comisión de Control Urbano somete a la consideración del Republicano Ayuntamiento, el siguiente

#### ACUERDO:

*LEDA*

**PRIMERO.** Con fundamento en los artículos 9, inciso B), fracción I, 12 fracción XXX y demás relativos de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, 187 fracción VI del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y de conformidad con el Considerando Cuarto de este acuerdo, se **NIEGA** la solicitud presentada por los C.C. **ANTONIO RODRIGO PEÑA PIÑEYRO Y MARÍA DE LOURDES PUENTE MONTEMAYOR**, consistente en Cambio de Densidad de Habitacional Unifamiliar Tipo H-15 (1,200.00 m<sup>2</sup> de terreno por vivienda) a Habitacional Unifamiliar Tipo H-9 (300.00 m<sup>2</sup> de terreno por vivienda), con el fin de subdividir el predio ubicado en Privada Los Olivos S/N, colonia Hacienda El Rosario, en tres porciones resultantes de 336.04 m<sup>2</sup>, 336.04 m<sup>2</sup> y 336.03 m<sup>2</sup> radicada por la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número CD 18775/2009

**SEGUNDO.** Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Control Urbano para los efectos de su legal y debido cumplimiento y notificar a los solicitantes como lo dispone la fracción VIII del artículo 187 del Reglamento antes citado

*S.*

OFICINA DE REGIDORES  
Palacio Municipal, Juárez y Libertad s/n  
San Pedro Garza García, N.L., México C.P. 66200  
Tel. 40-44-35. Fax. 8400-44-36

9  
DICTAMEN CD 18775/2009  
24 de Noviembre de 2009



TERCERO. Gírense las instrucciones al C. Presidente Municipal, al C. Secretario del Republicano Ayuntamiento y al C. Secretario de Control Urbano para el exacto cumplimiento del presente acuerdo.

**ATENTAMENTE**

San Pedro Garza García, N. L., a 24 de Noviembre de 2009.

**H. COMISIÓN DE CONTROL URBANO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO**

*[Signature]*  
**C. MARIA MERCEDES KONTOS FUENTES**  
**PRESIDENTE**  
**A FAVOR DEL DICTAMEN**  
**EN CONTRA DE LA SOLICITUD**

*[Signature]*  
**ARQ. DAGOBERTO EDUARDO FLORES LOZANO**  
**SECRETARIO**  
**A FAVOR DEL DICTAMEN**  
**EN CONTRA DE LA SOLICITUD**

*[Signature]*  
**LIC. EDUARDO JOSE CRUZ SALAZAR**  
**VOCAL**  
**A FAVOR DEL DICTAMEN**  
**EN CONTRA DE LA SOLICITUD**

*[Signature]*  
**LIC. HERNÁN JAVIER GARCÍA CORRAL**  
**VOCAL**  
**A FAVOR DEL DICTAMEN**  
**EN CONTRA DE LA SOLICITUD**

*[Signature]*  
**LIC. ROBERTO BERLANGA SALAS**  
**VOCAL**  
**A FAVOR DEL DICTAMEN**  
**EN CONTRA DE LA SOLICITUD**

*[Signature]*  
**C. MARÍA DEL REFUGIO DE LEÓN MARTINEZ**  
**VOCAL**  
**A FAVOR DEL DICTAMEN**  
**EN CONTRA DE LA SOLICITUD**

*[Signature]*  
**C. LORENA CANALES MARTINEZ**  
**VOCAL**  
**A FAVOR DEL DICTAMEN**  
**EN CONTRA DE LA SOLICITUD**

*[Signature]*  
**C. CLAUDETTE TREVIÑO MÁRQUEZ**  
**VOCAL**  
**A FAVOR DEL DICTAMEN**  
**EN CONTRA DE LA SOLICITUD**



COMISION DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA  
DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO  
Junta número 3

Fecha: 24 de Noviembre de 2009

A los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología del Republicano Ayuntamiento, nos fue turnada por la Secretaria de Control Urbano, antes Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología para su estudio, análisis y opinión, en términos de lo previsto en el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de este Municipio, la solicitud relativa al expediente administrativo número CUS-18609/2009, mismo que será presentado a consideración del Republicano Ayuntamiento en su próxima sesión, en los siguientes términos

Expediente: CD 18775 2009  
Expediente Catastral No. 08-001-005

Asunto: Cambio de Densidad de Habitacional Unifamiliar Tipo H-15 (1,200.00 m<sup>2</sup> de terreno por vivienda) a Habitacional Unifamiliar Tipo H-9 (300.00 m<sup>2</sup> de terreno por vivienda), con el fin de subdividir el predio en tres tres porciones resultantes de: 336.04 m<sup>2</sup>, 336.04 m<sup>2</sup> y 336.03 m<sup>2</sup>

Ubicación: Privada Los Olivos S/N, colonia Hacienda El Rosario

Superficie del terreno 1,008.11 m<sup>2</sup>

ACUERDO

Integrantes de la Comisión	SE APRUEBA	SE NIEGA	SE ABSTIENE
C. MARIA MERCEDES KONTOS FUENTES PRESIDENTE			
ARQ. DAGOBERTO EDUARDO FLORES LOZANO SECRETARIO			
LIC EDUARDO JOSE CRUZ SALAZAR VOCAL			
LIC HERNÁN JAVIER GARCIA CORRAL VOCAL			
LIC ROBERTO BERLANGA SALAS			





Acta 4  
0112004

**AL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DEL  
MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA  
NUEVO LEÓN.  
P R E S E N T E.-**

A los integrantes de la Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento nos fue turnada la solicitud presentada por la C. Evangelina de Lourdes Hinojosa Rodríguez, consistente en la modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación referente al remetimiento lateral sur de 1.44 metros a 0 metros en dos tramos uno de 3.65 metros y otro de 3.95 metros y de 1.44 metros a 0.67 metros en dos tramos uno de 6.85 metros y otro 5.95 metros, y del número de cajones de estacionamiento de 4 cajones a 3 cajones, para el lote ubicado en la Calle Profesora Trinidad Dávila No. 252-A Colonia Jerónimo Siller en este Municipio, al cual corresponde el número de expediente catastral 07-017-013, radicado bajo el expediente administrativo número CLC 18882/2009; por lo que se presenta el siguiente Dictamen bajo los siguientes resultandos y consideraciones de orden legal

**RESULTANDO:**

**PRIMERO.** La solicitante con fundamento en el artículo 196 fracción I del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo Para el Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, presentaron ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología solicitud referente al cambio de lineamientos de construcción en una casa habitación referente al remetimiento lateral sur de 1.44 metros a 0 metros en dos tramos uno de 3.65 metros y otro de 3.95 metros y de 1.44 metros a 0.67 metros en dos tramos uno de 6.85 metros y otro 5.95 metros, y del número de cajones de estacionamiento de 4 cajones a 3 cajones, para el lote indicado en el preambulo de este documento. La solicitud se radicó bajo el expediente administrativo número CLC 18882/2009.

**SEGUNDO.** La promovente acredita la propiedad del lote identificado con el número catastral 07-017-013, a través de la copia de la escritura pública número 36.604 de fecha 30 de noviembre de 2007, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Ubaldo Garate Bravo, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 105, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, relativa a un Contrato de Compra Venta de Inmueble, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con el número 29, volumen 104 libro 2, sección I Propiedad, unidad Garza García de fecha 9 de enero de 2008.

**TERCERO.** La solicitante presentó como antecedente del lote el siguiente documento

- a) Permiso de construcción de casa habitación unifamiliar de fecha 7 de octubre del 2005, con un total de 408 metros cuadrados aprobados, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, expediente administrativo CCON 12269 2005

*Handwritten signature and notes:*  
 1-1-1  
 18882/2009  
 9-38 HJ

**OFICINA DE REGIDORES**  
 Palacio Municipal, Juárez y Libertad s/n  
 San Pedro Garza García, N.L., Mexico C.P. 66200  
 Tel. 40-44-35. Fax. 8400-44-36



- b. Copia simple del estado de cuenta del Impuesto Predial de fecha 06 de julio de 2009, expedido por la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, de la cual se desprende que el inmueble propiedad de la peticionaria cuenta con 408 00 metros cuadrados de construcción
- c. Constancia firmada por quienes aparecen como propietarios de los predios identificados con los expedientes catastrales 07-017-004, 07-017-009, 07-053-004 y 07-017-002 cuyos lotes colindan con el inmueble objeto de la solicitud y quienes están de acuerdo con la modificación solicitada.

**CUARTO.** La Secretaría de Control Urbano, ordenó una visita de inspección al lote que nos ocupa, con el objetivo de verificar las condiciones en que se encuentra, desprendiéndose de la inspección lo siguiente: *"Las modificaciones ya están realizadas de acuerdo al plano"*

**QUINTO.** La Secretaría de Control Urbano, realizó un análisis preliminar al lote, informando lo siguiente:

a. Zonificación del lote

- Plan de Desarrollo Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2024  
El predio se encuentra en una zona clasificada como habitacional unifamiliar H-10 (400 m2 de terreno por vivienda)

b. Características físicas del lote

Superficie total del terreno	500 00 m2
M2 de construcción existente	413 75 m2
M2 por regularizar	52 10 m2
M2 de construcción total:	465 85 m2

c. Colindancias:

- El predio colinda al norte con casa habitación, al sur con casa habitación, al oriente con la calle Profesora Trinidad Dávila y cruzando esta con casa habitación y al poniente con casa habitación

**SEXTO.** La Secretaría de Control Urbano, llevó a cabo un análisis preliminar a la solicitud de mérito, informando:



"En el predio se encuentra existente una casa habitación unifamiliar, con el fin de regularizar áreas de construcción consistentes en una ampliación en el área de lavandería y en el área de comedor en planta baja y un baño, una recámara y un closet en planta alta, se está solicitando la modificación de lineamientos de construcción en lo referente a al remetimiento lateral sur de 1.44 metros a 0 metros en dos tramos uno de 3.65 metros y otro de 3.95 metros y de 1.44 metros a 0.67 metros en dos tramos uno de 6.85 metros y otro 5.95 metros, y del número de cajones de estacionamiento de 4 cajones a 3 cajones

En lo que respecta a la modificación del remetimiento lateral, se esta pegando solo en unos tramos de la colindancia, además que cuenta con la anuencia del vecino colindante que pudiera estar directamente afectado, por lo que pudiera considerarse que se cumple con las condiciones de ventilación e iluminación para este predio y los colindantes

En lo que respecta a la modificación de los cajones de estacionamiento pudiera considerarse que por la zona en la que esta ubicado el lote y la distribución de la casa habitación son suficientes los tres cajones que está solucionando "

Modificación solicitada	Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N.L.	Proyecto	% de variación
Remetimiento lateral sur	1.44 metros	0 metros en dos tramos uno de 3.65 metros y otro de 3.95 metros y 0.67 metros en dos tramos uno de 6.85 metros y otro 5.95 metros	100% / 54 %
Cajones de estacionamiento	4 cajones	3 cajones	25 %

SEPTIMO. En observancia al artículo 196 fracción I del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, mismo que señala:

Artículo 196 - Las modificaciones a los lineamientos relativos a remetimientos, altura máxima, coeficiente de uso del suelo (CUS), coeficiente de ocupación del suelo (COS), coeficiente de área verde (CAV), número de cajones de estacionamiento y áreas de maniobras de estacionamiento, aplicables específicamente a una construcción en un lote



o predio, que sean mayores al treinta por ciento (30%), deberán de someterse a la consideración del Republicano Ayuntamiento conforme al siguiente procedimiento:

I.- Presentar solicitud por escrito de la modificación requerida acompañada de los títulos que acrediten la legal propiedad del lote o predio, fotografías de la obra o del predio en cuestión y demás documentos que considere pertinentes el solicitante, así mismo deberá presentar a la Secretaría la opinión favorable por escrito de la mayoría de los propietarios de los lotes o predios colindantes y del frente, según la modificación de que se trate, con excepción de los casos de modificación de remetimientos, de los cuales deberá de presentar el consentimiento del propietario colindante directamente afectado.

La solicitante presentó 4-cuatro documentos firmados por quienes en el padrón catastral que utiliza la Dirección de Ingresos de este Municipio, aparecen como propietarios de los predios identificados con los números catastrales 07-017-004, 07-017-009, 07-053-004 y 07-017-002 cuyos lotes colindan con el lote motivo de la presente solicitud y quienes están de acuerdo con las modificaciones solicitadas

LCA  
OCTAVO. En este orden de ideas la Secretaría de Control Urbano, con fundamento en el artículo 196 fracción III del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, emitió su opinión técnica referente a la solicitud señalada en el proemio de este documento mencionando lo siguiente *"En el predio se encuentra existente una casa habitación unifamiliar, con el fin de regularizar áreas de construcción consistentes en una ampliación en el área de lavandería y en el área de comedor en planta baja y un baño, una recámara y un closet en planta alta, se está solicitando la modificación de lineamientos de construcción en lo referente a al remetimiento lateral sur de 1.44 metros a 0 metros en dos tramos uno de 3.65 metros y otro de 3.95 metros y de 1.44 metros a 0.67 metros en dos tramos uno de 6.85 metros y otro 5.95 metros, y del número de cajones de estacionamiento de 4 cajones a 3 cajones. En lo que respecta a la modificación del remetimiento lateral, se esta pegando solo en unos tramos de la colindancia, además que cuenta con la anuencia del vecino colindante que pudiera estar directamente afectado, por lo que pudiera considerarse que se cumple con las condiciones de ventilación e iluminación para este predio y los colindantes"*

NOVENO. Ahora bien, en observancia al artículo 196 fracción IV del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, es necesario contar con la opinión del Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano, el cual en reunión de fecha 20-veinte de noviembre de 2009-dos mil nueve, al conocer de la solicitud opinó en sentido positivo.

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

SP



### CONSIDERANDO:

**PRIMERO.** La Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García Nuevo León, es competente para conocer, estudiar, resolver y proponer al Republicano Ayuntamiento el Dictamen correspondiente, de conformidad con lo señalado en los artículos 58, 59, 60 fracción VIII, 61, fracción VIII números 1 y 5 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León

**SEGUNDO.** El Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García Nuevo León, es la autoridad competente para resolver o rechazar el dictamen presentado por la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología de este órgano colegiado referente a la solicitud presentada en el preámbulo de este documento, de conformidad con el artículo 196 fracción VI del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, habida cuenta que se trata de una variación superior al 30% respecto a la norma señalada en el Reglamento

**TERCERO.** La Comisión de Control Urbano de éste órgano colegiado al conocer la presente solicitud, observa que los lineamientos de construcción del predio propiedad de la solicitante referente al remetimiento lateral sur de 1.44 metros a 0 metros en dos tramos uno de 3.65 metros y otro de 3.95 metros y de 1.44 metros a 0.67 metros en dos tramos uno de 6.85 metros y otro 5.95 metros, y del número de cajones de estacionamiento de 4 cajones a 3 cajones, son variaciones que resultan ser mayor al 30% de lo señalado en el numeral 195 y 61 segundo párrafo del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León

De lo anterior, la Comisión de Control Urbano, en cumplimiento al artículo 196 fracción VI del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo en comento, es atribución de este órgano colegiado resolver lo conducente, por lo que, esta Comisión tiene a bien presentar un punto de acuerdo respecto a la solicitud de mérito y que de conformidad al procedimiento de modificación de lineamiento urbanístico, se requiere contar con la opinión de los vecinos colindantes al lote, así como la anuencia del vecino colindante que pudiera estar directamente afectado del Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano y de la opinión técnica de la Secretaría de Control Urbano, así como del Dictamen de la Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento

En este sentido, dentro los documentos que obran en el expediente administrativo número CLC 18882/2009, se demuestra que la solicitante presentó la anuencia de las modificaciones señaladas en el proemio mediante escrito de los propietarios de los lotes colindantes de los lotes identificados con el número catastral 07-017-004, 07-017-009, 07-053-



004 y 07-017-002, cuyos lotes colindan con el lote motivo de la presente solicitud y quienes están de acuerdo con las modificaciones solicitadas

Por otro lado, la opinión técnica de la Secretaría se desprende entre otras cosas "En el predio se encuentra existente una casa habitación unifamiliar, con el fin de regularizar áreas de construcción consistentes en una ampliación en el área de lavandería y en el área de comedor en planta baja y un baño, una recámara y un closet en planta alta, se está solicitando la modificación de lineamientos de construcción en lo referente a al remetimiento lateral sur de 1.44 metros a 0 metros en dos tramos uno de 3.65 metros y otro de 3.95 metros y de 1.44 metros a 0.67 metros en dos tramos uno de 6.85 metros y otro 5.95 metros, y del número de cajones de estacionamiento de 4 cajones a 3 cajones. En lo que respecta a la modificación del remetimiento lateral, se está pegando solo en unos tramos de la colindancia, además que cuenta con la anuencia del vecino colindante que pudiera estar directamente afectado, por lo que pudiera considerarse que se cumple con las condiciones de ventilación e iluminación para este predio y los colindantes. En lo que respecta a la modificación de los cajones de estacionamiento pudiera considerarse que por la zona en la que está ubicado el lote y la distribución de la casa habitación son suficientes los tres cajones que está solucionando "

Por su parte, el Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano, al conocer de la solicitud opinó en sentido positivo por unanimidad de los presentes, según se constata en los documentos que obran en el expediente administrativo CLC 18882/2009

ICM  
En ese orden de ideas, ésta Comisión, tomando en cuenta que el predio de referencia se ubica en una zona clasificada como habitacional unifamiliar H-10, en donde se permite 400 metros cuadrados de terreno por vivienda, lineamiento que cumple, ello en virtud de que el predio motivo de la presente solicitud cuenta con 465.85 metros cuadrados de construcción de los cuales de los cuales la peticionaria solicita el cambio de remetimiento lateral sur de 1.44 metros a 0 metros en dos tramos uno de 3.65 metros y otro de 3.95 metros y de 1.44 metros a 0.67 metros en dos tramos uno de 6.85 metros y otro 5.95 metros, ello con el objetivo de regularizar los 52.10 metros cuadrados que construyó sin contar con la autorización respectiva, así mismo, se advierten que la solicitante allega la constancia con la cual acredita que el vecino directamente afectado por los cambios de lineamientos consistentes en remetimiento lateral sur de 1.44 metros a 0 metros en dos tramos uno de 3.65 metros y otro de 3.95 metros y de 1.44 metros a 0.67 metros en dos tramos uno de 6.85 metros y otro 5.95 metros, manifiesta su conformidad con dichas modificaciones, cumpliendo así con lo establecido por el artículo 196 fracción I del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Por lo que respecta a la reducción de los números de cajones de estacionamiento de 4 cajones a 3 cajones, esta Comisión considera que de acuerdo a lo previsto en el artículo 195, segundo párrafo del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San

JG.



Pedro Garza García Nuevo León, compete a la Secretaría de Control Urbano resolver sobre la misma

Por lo anterior, la Comisión con fundamento en lo previsto en el artículo 196 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, así como, las opiniones emitidas por el Consejo Consultivo Ciudadano y la Secretaría de Control Urbano, planos y documentos que obran dentro del expediente administrativo, emite un punto de acuerdo en **SENTIDO POSITIVO**, lo anterior tomando en consideración que la solicitante acompaña la anuencia del vecino que directamente se vería afectado, quien manifiesta su conformidad con los lineamientos solicitados, por lo que se puede observar que no se afectaría la calidad de vida de quienes habitan en los alrededores, no pasa desapercibido para esta Comisión que las modificaciones de lineamientos fueron realizadas sin contar con la autorización respectiva, por consecuencia, gírense las instrucciones a la Secretaría de Control Urbano a fin de que proceda conforme lo establece el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**CUARTO.** En virtud de lo asentado en los resultandos y consideraciones de este dictamen, la Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento somete a la consideración de este órgano colegiado, el siguiente:

#### **ACUERDO:**

**PRIMERO.** Con fundamento en los artículos 9, inciso B) fracción I, 12 fracción XXX de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículo 196 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y de conformidad con el Considerando Tercero de este acuerdo, **SE APRUEBA** la solicitud presentada por la **C Evangelina de Lourdes Hinojosa Rodríguez**, consistente en la modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación referente al remetimiento lateral sur de 1.44 metros a 0 metros en dos tramos uno de 3.65 metros y otro de 3.95 metros y de 1.44 metros a 0.67 metros en dos tramos uno de 6.85 metros y otro 5.95 metros, para el lote ubicado en la Calle Profesora Trinidad Dávila No. 252-A, Colonia Jerónimo Siller, en este Municipio, al cual corresponde el número de expediente catastral **07-017-013**. La solicitud se radicó ante la Secretaría Control Urbano, bajo el expediente administrativo **CLC 18882/2009**.

**SEGUNDO.-** En virtud de lo establecido en el considerando tercero, gírense las instrucciones necesarias a la Secretaría de Control Urbano para lo efectos de que inicie los procedimientos administrativos necesarios para la aplicación de las sanciones que procedan



**TERCERO.** Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Control Urbano para los efectos de su legal y debido cumplimiento y notificar a la solicitante como lo dispone la fracción VII del artículo 196 del Reglamento antes citado.


**CUARTO.** Gírense las instrucciones al C. Presidente Municipal, al C. Secretario del Republicano Ayuntamiento y al C. Secretario de la Secretaría de Control Urbano para el exacto cumplimiento del presente acuerdo.

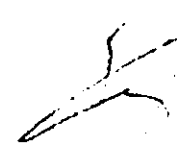
**A T E N T A M E N T E**

San Pedro Garza García, N. L., a 24 de Noviembre de 2009.

**H. COMISIÓN DE CONTROL URBANO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO**


  
**C. MARIA MERCEDES KONTÓS FUENTES**  
 PRESIDENTE  
 A FAVOR

  
**ARQ. DAGOBERTO EDUARDO FLORES LOZANO**  
 SECRETARIO  
 A FAVOR


  
**LIC. EDUARDO JOSE CRUZ SALAZAR**  
 VOCAL  
 A FAVOR

  
**LIC. HERNÁN JAVIER GARCÍA CORRAL**  
 VOCAL  
 A FAVOR

  
**LIC. ROBERTO BERLANGA SALAS**  
 VOCAL  
 A FAVOR

  
**C. MARIA DEL REFUGIO DE LEÓN MARTINEZ**  
 VOCAL  
 A FAVOR

  
**C. LORENA CANALES MARTINEZ**  
 VOCAL  
 A FAVOR

  
**C. CLAUDETTE TREVINO MÁRQUEZ**  
 VOCAL  
 A FAVOR

8.





COMISION DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA  
DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO

Fecha 24 de Noviembre de 2009

Junta numero 3

A los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología del Republicano Ayuntamiento nos fue turnada por la Secretaria de Control Urbano antes Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología para su estudio, analisis y opinión, en términos de lo previsto en el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de este Municipio, la solicitud relativa al expediente administrativo número CUS-18609/2009, mismo que será presentado a consideración del Republicano Ayuntamiento en su próxima sesión, en los siguientes términos

Expediente CLC 18882 2009  
Expediente Catastral No 07-017-013

Asunto. Modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación referente al remetiimiento lateral sur de 1.44 metros a 0 metros en dos tramos uno de 3.65 metros y otro de 3.95 metros y de 1.44 metros a 0.67 metros en dos tramos uno de 6.85 metros y otro 5.95 metros, y del número de cajones de estacionamiento de 4 cajones a 3 cajones

Ubicacion Calle Profesora Trinidad Dávila No 252 A Colonia Jerónimo Siller

Superficie total del terreno 500.00 m2  
M2 de construcción existente 413.75 m2  
M2 por construir 52.10 m2  
M2 de construcción total 465.85 m2

ACUERDO

Integrantes de la Comisión	SE APRUEBA	SE NIEGA	SE ABSTIENE
C MARIA MERCEDES KONTOS FUENTES PRESIDENTE			
ARO DAGOBERTO EDUARDO FLORES LOZANO SECRETARIO			
LIC EDUARDO JOSE CRUZ SALAZAR VOCAL			
LIC HERNAN JAVIER GARCIA CORRAL VOCAL			