



**ACTA NO. - 12  
PRIMERA SESIÓN ORDINARIA  
DEL MES DE MARZO  
8 DE MARZO DE 2022**

**El C. Presidente Municipal, Lic. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos, expresó:** Buenas tardes Síndicos y Regidores, en términos de lo dispuesto por los artículos 44 al 49 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y 65 bis, 68 al 90 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García Nuevo León, y demás relativos de ambos ordenamientos, se les ha convocado el día de hoy 8 de marzo de 2022, a las 15:30 horas, a fin de celebrar la Primera Sesión Ordinaria del mes de marzo, solicito al ciudadano Secretario del Ayuntamiento me asista en la celebración de esta sesión.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Con mucho gusto Señor Presidente Municipal.

Buenas tardes señores y señoras, Síndicos y Regidores.

En atención al acuerdo aprobado por el Republicano Ayuntamiento en la Primera Sesión Ordinaria del mes de abril, celebrada el 21 de abril de 2020, en el que se autorizó a celebrar las sesiones a distancia durante el período en que permanezca vigente la Declaratoria de emergencia por el Covid-19 (virus SARS-CoV2) emitida el 17 de marzo de 2020 por el Presidente Municipal y Presidente del Consejo Municipal de Protección Civil de San Pedro Garza García, Nuevo León, algunos miembros de este Ayuntamiento seguirán a distancia los trabajos de esta Sesión.

En esta sesión a distancia, los integrantes del Republicano Ayuntamiento y el de la voz, deberemos mantener la cámara encendida y el micrófono apagado, excepto cuando sea concedido el uso de la palabra. Si algún integrante desea pedir el uso de la palabra lo hará manifestándolo por escrito en el chat de la sesión y quienes estén presentes en la Sala de Cabildo lo harán levantando la mano para que personal de la Dirección de Gobierno registre la solicitud respectiva.

Procedo a tomar lista de asistencia.

**Presidente Municipal:**

**C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos** **Presente**

**Síndico Primero y Síndica Segunda:**

**C. Francisco Juan Garza Barbosa** **Presente**, buenas tardes.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Buenas tardes.

**C. Martha María Reynoso Elizondo** **Presente**

**Regidoras y Regidores:**

**C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero** **Presente**

**C. Javier González Alcántara Cáceres** **Ausente** (se incorporó en el punto 7 del orden del día)

**C. Vivianne Clariond Domene** **Presente**

**C. Eduardo Armando Aguilar Valdez** **Presente**

**C. María Teresa Rivera Tuñón** **Presente**

**C. Pedro Lona Juárez** **Presente**

**C. María Estela Yturria García** **Presente**

**C. Rodolfo Mendoza Elizondo** **Ausente con aviso**

**C. María Del Rosario Galván García** **Presente**

**C. José Antonio Rodarte Barraza** **Presente**

**C. Brenda Tafich Lankeau** **Presente**

**C. María de los Dolores Suárez Garza** **Presente**

Existe quórum legal.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Informo que está con nosotros en esta sesión a distancia, la Contadora Rosa María Hinojosa Martínez, Secretaria de Finanzas y Tesorería.



Bienvenida Tesorera.

**La C. Secretaria de Finanzas y Tesorería, C.P. Rosa María Hinojosa Martínez, expresó:** Gracias, buenas tardes.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** A continuación, someto a su consideración el siguiente:

**ORDEN DEL DÍA:**

1. Lista de asistencia y declaración de quórum legal.
2. Lectura y en su caso, aprobación del Orden del Día.
3. Aprobación del Acta del Republicano Ayuntamiento correspondiente a la Segunda Sesión Ordinaria del mes de febrero, celebrada el 22 de febrero de 2022.
4. Informe de cumplimiento de acuerdos.
5. Propuesta del Presidente Municipal relativa a la modificación de las fechas de las sesiones ordinarias del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, para que se celebre la Segunda Sesión Ordinaria, correspondiente al mes de marzo, el 23 de marzo del 2022 y la Primera Sesión Ordinaria correspondiente al mes de abril, el 05 de abril del año en curso.
6. Propuesta del Presidente Municipal referente a la modificación al Addendum del Contrato Administrativo de Recolección y Traslado de Residuos Sólidos Urbanos No Peligrosos Generados en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.
7. Informe de Comisiones.

**COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL**

1. Dictamen número CHPM 2021-2024/014-2022/Comodato.
2. Dictamen número CHPM 2021-2024/015-2022/Concesión.
3. Dictamen número CHPM 2021-2024/016-2022/Convenio.

**COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO**

1. Dictamen número CODU 2021-2024/515-2022/Ampliación Casa.
2. Dictamen número CODU 2021-2024/517-2022/Proyecto Ejecutivo Urbanístico.
3. Dictamen número CODU 2021-2024/518-2022/Construcción obra nueva.
4. Dictamen número CODU 2021-2024/519-2022/Construcción Multifamiliar.

8. Asuntos Generales.
9. Clausura.

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** ¿Existe algún comentario en relación al Orden del Día?

De no haber más comentarios, solicito a quienes deseen inscribir Asuntos Generales, favor de señalar su nombre y asunto a tratar:

La síndica Martha Reynoso.

**Síndica Segunda, C. Martha María Reynoso Elizondo.** Quisiera hablar de encuesta de percepción ciudadana Así Vamos 2021.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Por acá, la regidora Daniela Gómez.

**Regidora, C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero.** Sí, gracias.  
La campaña de vacunación de refuerzo COVID.  
Por favor.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** La regidora Vivianne Clariond.

**Regidora, C. Vivianne Clariond Domene.** Sí, las plantas tratadoras de agua.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** La regidora María Estela Yturria.



**Regidora, C. María Estela Yturria García.** Conmemoración del Día Internacional de la Mujer, que se celebra hoy.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Regidora María de los Dolores Suárez.

**Regidora, C. María de los Dolores Suárez Garza.** Vía Libre, con respecto a discapacidad.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Perfecto, serían todos los asuntos.

Muy bien, de no haber más comentarios al Orden del Día, se somete a votación el siguiente ACUERDO:

**Se aprueba el Orden del Día programado para esta Primera Sesión Ordinaria del Republicano Ayuntamiento del mes de marzo de 2022. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma indicada. Quienes estén a favor, muchas gracias, en contra, abstenciones**

**Presidente Municipal:**

**C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos** A favor

**Síndico Primero y Síndica Segunda:**

**C. Francisco Juan Garza Barbosa** A favor

**C. Martha María Reynoso Elizondo** A favor

**Regidoras y Regidores:**

<b>C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero</b>	<b>A favor</b>
<b>C. Javier González Alcántara Cáceres</b>	<b>Ausente</b>
<b>C. Vivianne Clariond Domene</b>	<b>A favor</b>
<b>C. Eduardo Armando Aguilar Valdez</b>	<b>A favor</b>
<b>C. María Teresa Rivera Tuñón</b>	<b>A favor</b>
<b>C. Pedro Lona Juárez</b>	<b>A favor</b>
<b>C. María Estela Yturria García</b>	<b>A favor</b>
<b>C. Rodolfo Mendoza Elizondo</b>	<b>Ausente con aviso</b>
<b>C. María Del Rosario Galván García</b>	<b>A favor</b>
<b>C. José Antonio Rodarte Barraza</b>	<b>A favor</b>
<b>C. Brenda Tafich Lankenau</b>	<b>A favor</b>
<b>C. María de los Dolores Suárez Garza</b>	<b>A favor</b>

**SE APRUEBA POR UNANIMIDAD.** Con 13 votos a favor.

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** A continuación, le cedo el uso de la palabra al Presidente Municipal.

**El C. Presidente Municipal, Lic. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos, expresó:** Gracias Secretario, buenas tardes otra vez.

Yo quería aprovechar que la celebración de esta sesión, coincide con el Día Internacional de la Mujer.

Para, primero expresar el compromiso de este gobierno, no solamente del Republicano Ayuntamiento como máxima instancia de decisión, si no del gobierno en cada una de sus áreas, para, pues, para ir avanzando hacia un gobierno y una comunidad que es más justa y reconoce. La necesidad de ser más igualitarios, y de garantizar derechos para las mujeres en nuestra comunidad.

También aprovechar para reconocer a mis compañeras Síndica y Regidoras, por las aportaciones tan importantes que se han hecho en este sentido, hace un rato que tuve la oportunidad de convivir con ellas, la regidora Dani Gómez nos recordaba, como hace apenas algunos años la relación de las trabajadoras con el municipio, era desigual en el sentido de los derechos de seguridad social de las mujeres, que no eran iguales a los de los hombres.

Y así, hay muchos temas en los que estoy seguro que, con el liderazgo de ustedes y el compromiso de todos, vamos a seguir avanzando.

Para mí, también es importante el reconocer, que este gobierno al tener una distribución equitativa, no solamente en el Cabildo, si no, en la administración pública, en las Secretarías, hay más Secretarías mujeres que hombres, igualmente en posiciones directivas.



No solamente se cumple con una aspiración y con un derecho a la igualdad, si no, que además es un gobierno que yo estoy convencido que es cualitativamente mejor.

Y, es para mí, muy importante aquilatarlo, yo estoy convencido que el abordaje que hemos tenido del COVID con ese énfasis y ese papel, que se le reconoce a San Pedro del cuidado en todas las facetas, de lo que necesitan los ciudadanos, las personas. Tienen que ver con el liderazgo de mujeres, igualmente, el tener como prioridad en nuestra agenda social a los mayores, a los niños, a las personas con discapacidad.

Esta determinación de incluir a todos, es algo que nos hace cualitativamente mejores como gobierno, y que ha sido parte del impulso de este equipo, conformado de manera, pues, mayoritaria por mujeres.

Entonces, yo sí creo que, el Día Internacional de la Mujer, que normalmente es una ocasión de señalar lo mucho que nos falta como comunidad, y es importante. También es importante reconocer lo que hemos avanzado. Una situación de complacencia o de conformismo, si no, también como una manera de reconocer que, por diferentes caminos, lo que hoy hemos conseguido se debe al esfuerzo de mujeres, que nos han antecedido y que estuvieron en la lucha desde hace años y que, gracias a ese trabajo, hoy vemos cristalizados estos logros.

Y lo veo como algo importante, como un reconocimiento importante también, para animarnos nosotros mismos y en otras ciudades, a que no solamente sea el señalar este día, lo que nos falta, que es mucho, si no, decir, ha rendido frutos el trabajo de mujeres que nos han antecedido en esta lucha, que es tan importante, y que es importante también aprovechar esta conmemoración.

Perdón, si me extendí un poquito.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Muchas gracias señor Alcalde.

Continuando con el Orden del Día, pasamos al **PUNTO 3**, por lo cual someto a su consideración la dispensa de la lectura y aprobación del Acta del Republicano Ayuntamiento correspondiente a la Segunda Sesión Ordinaria del mes de febrero, celebrada el 22 de febrero de 2022.

¿Existe algún comentario en relación al acta?

Bien, de no haber comentarios, se somete a votación el siguiente ACUERDO:

**Se aprueba el Acta del Republicano Ayuntamiento correspondiente a la Segunda Sesión Ordinaria del mes de febrero, celebrada el 22 de febrero de 2022, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor, gracias, en contra, abstenciones.**

**Presidente Municipal:**

C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos A favor

**Síndico Primero y Síndica Segunda:**

C. Francisco Juan Garza Barbosa A favor

C. Martha María Reynoso Elizondo A favor

**Regidoras y Regidores:**

C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero A favor

C. Javier González Alcántara Cáceres Ausente

C. Vivianne Clariond Domene A favor

C. Eduardo Armando Aguilar Valdez A favor

C. María Teresa Rivera Tuñón A favor

C. Pedro Lona Juárez A favor

C. María Estela Yturria García A favor

C. Rodolfo Mendoza Elizondo Ausente con aviso

C. María Del Rosario Galván García A favor

C. José Antonio Rodarte Barraza A favor

C. Brenda Tafich Lankenau A favor

C. María de los Dolores Suárez Garza A favor

**SE APRUEBA POR UNANIMIDAD.** Con 13 votos a favor.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: En el **PUNTO 4** del Orden del Día, les informo que se encuentra cumplimentado lo ordenado en



la Primera Sesión Ordinaria del mes de febrero, celebrada el 8 de febrero de 2022 y en vías de cumplimiento lo ordenado en la Segunda Sesión Ordinaria del mes de febrero, celebrada el 22 de febrero de 2022.

<b>SECRETARÍA DEL R. AYUNTAMIENTO</b>				
<b>SEGUNDA SESIÓN ORDINARIA DEL MES DE FEBRERO</b>				
<b>DE FECHA 22 DE FEBRERO 2022</b>				
<b>COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL</b>	Dictamen número	CHPM	2021-2024/006-2022/Concesión	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Periódico Oficial del Estado</li> <li>- Gaceta Municipal</li> <li>- H. Congreso del Estado de N.L. (En vías de cumplimiento)</li> <li>- Secretaría de Finanzas y Tesorería</li> <li>- Dirección de Patrimonio</li> </ul>
	Dictamen número	CHPM	2021-2024/007-2022/Concesión	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Periódico Oficial del Estado</li> <li>- Gaceta Municipal</li> <li>- H. Congreso del Estado de N.L. (En vías de cumplimiento)</li> <li>- Secretaría de Finanzas y Tesorería</li> <li>- Dirección de Patrimonio</li> </ul>
	Dictamen número	CHPM	2021-2024/008-2022/Concesión	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Periódico Oficial del Estado</li> <li>- Gaceta Municipal</li> <li>- H. Congreso del Estado de N.L. (En vías de cumplimiento)</li> <li>- Secretaría de Finanzas y Tesorería</li> <li>- Dirección de Patrimonio</li> </ul>
	Dictamen número	CHPM	2021-2024/009-2022/Concesión	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Periódico Oficial del Estado</li> <li>- Gaceta Municipal</li> <li>- H. Congreso del Estado de N.L. (En vías de cumplimiento)</li> <li>- Secretaría de Finanzas y Tesorería</li> <li>- Dirección de Patrimonio</li> </ul>
	Dictamen número	CHPM	2021-2024/010-2022/Concesión	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Periódico Oficial del Estado</li> <li>- Gaceta Municipal</li> <li>- Secretaría de Finanzas y Tesorería</li> <li>- Dirección de Patrimonio</li> </ul>
	Dictamen número	CHPM	2021-2024/011-2022/Concesión	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Periódico Oficial del Estado</li> <li>- Gaceta Municipal</li> <li>- Secretaría de Finanzas y Tesorería</li> <li>- Dirección de Patrimonio</li> </ul>
	Dictamen número	CHPM	2021-2024/012-2022/Subasta	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Periódico Oficial del Estado</li> <li>- Gaceta Municipal</li> <li>- Secretaría de Finanzas y Tesorería</li> <li>- Dirección de Patrimonio</li> </ul>
	Dictamen número	CHPM	2021-2024/013-2022/Concesión	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Periódico Oficial del Estado</li> <li>- Gaceta Municipal</li> <li>- H. Congreso del Estado de N.L. (En vías de cumplimiento)</li> <li>- Secretaría de Finanzas y Tesorería</li> <li>- Dirección de Patrimonio</li> </ul>
	Dictamen número	CIOP	2021-2024/02-2022/Primera Modificación Programa de Obra Pública	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Periódico Oficial del Estado</li> <li>- Gaceta Municipal</li> </ul>



<b>COMISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y OBRAS PÚBLICAS</b>		- Secretaría de Infraestructura y Obra Pública - Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente
<b>COMISIÓN DE CONTROL E INSPECCIÓN</b>	Dictamen número CCI 2021-2024/004-2022/Anuencia	- Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado de N.L.
	Dictamen número CCI 2021-2024/005-2022/Anuencia	- Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado de N.L.
<b>COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO</b>	Dictamen número CODU 2021-2024/514-2022/Casa Obra Nueva	- Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano
	Dictamen número CODU 2021-2024/516-2022/Modificación Proyecto Urbanístico	- Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Antes de pasar al punto 5 del Orden del Día, someto a su consideración la dispensa de la lectura de las propuestas y de los dictámenes referidos en el Orden del Día, así como la intervención del personal administrativo, en caso de ser necesario. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor, gracias, en contra, abstenciones.

**Presidente Municipal:**

C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos

A favor

**Síndico Primero y Síndica Segunda:**

C. Francisco Juan Garza Barbosa

A favor

C. Martha María Reynoso Elizondo

A favor

**Regidoras y Regidores:**

C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero

A favor

C. Javier González Alcántara Cáceres

Ausente

C. Vivianne Clariond Domene

A favor

C. Eduardo Armando Aguilar Valdez

A favor

C. María Teresa Rivera Tuñón

A favor

C. Pedro Lona Juárez

A favor

C. María Estela Yturria García

A favor

C. Rodolfo Mendoza Elizondo

Ausente con aviso

C. María Del Rosario Galván García

A favor

C. José Antonio Rodarte Barraza

A favor

C. Brenda Tafich Lankenau

A favor

C. María de los Dolores Suárez Garza

A favor

**SE APRUEBA POR UNANIMIDAD.** Con 13 votos a favor.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Continuando con el Orden del Día, en el **PUNTO 5**, concerniente a la Propuesta del Presidente Municipal relativa a la modificación de las fechas de las sesiones ordinarias del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, para que se celebre la Segunda Sesión Ordinaria, correspondiente al mes de marzo, el 23 de marzo del 2022 y la Primera Sesión Ordinaria correspondiente al mes de abril, el 05 de abril del año en curso.

El Acuerdo Primero de la propuesta que previamente fue circulada en documento, misma que observa las disposiciones legales y reglamentarias y que se insertará de forma íntegra en el acta de la presente sesión dice:



# San Pedro Garza García

2021 — 2024

**A LOS INTEGRANTES DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO  
DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L.  
Presentes.-**

**MIGUEL BERNARDO TREVIÑO DE HOYOS**, en mi carácter de Presidente Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, con fundamento en los artículos 35, apartado A, fracción II, 44, 45 y demás relativos y aplicables de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, y los diversos 59, 60 fracción I, 61 y 64 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, presento a la consideración de este órgano colegiado la **PROPUESTA DE MODIFICAR LAS FECHAS DE LAS SESIONES ORDINARIAS DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, PARA QUE SE CELEBRE LA SEGUNDA SESIÓN ORDINARIA, CORRESPONDIENTE AL MES DE MARZO, EL 23-VEINTITRÉS DE MARZO DEL 2022-DOS MIL VEINTIDÓS Y LA PRIMERA SESIÓN ORDINARIA, CORRESPONDIENTE AL MES DE ABRIL, EL 05-CINCO DE ABRIL DEL AÑO EN CURSO**, por lo cual me permito presentar las siguientes:

## CONSIDERACIONES:

**PRIMERA.** Que los Municipios que integran el Estado de Nuevo León, son independientes entre sí, estando gobernados por un Ayuntamiento de elección popular directa, para ejercer la autoridad y competencias conferidas por la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, y sin ninguna autoridad intermedia entre éste y los Poderes del Estado.

**SEGUNDA.** Que los Ayuntamientos están facultados para aprobar de acuerdo con las leyes federales y estatales, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general, que apliquen a la administración pública municipal, regulen sus materias, procedimientos, funciones y servicios.

**TERCERA.** Que el Presidente Municipal tiene a su cargo la ejecución de las resoluciones del Ayuntamiento, de igual modo, debe convocar y presidir las reuniones del Ayuntamiento, así como ejecutar los acuerdos y decisiones del mismo.

**CUARTA.** Que el artículo 44 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, establece que para resolver los asuntos que le corresponden, el Ayuntamiento deberá decidir de manera colegiada y celebrará sesiones, que podrán ser Ordinarias, las que obligatoriamente deben llevarse a cabo, cuando menos dos veces al mes, para atender los asuntos de Gobierno y de la Administración Pública Municipal.

**QUINTA.** Que el artículo 40 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, consagra en la parte que nos

Republicano  
Ayuntamiento

Libertad 101, Centro, SPGG, N.L.

T. 818478 2051

Gobierno

D



## San Pedro Garza García

2021 — 2024

ocupa, que serán ordinarias las sesiones que, en los términos de la Ley respectiva, se celebren cuando menos dos veces al mes, siendo el segundo y cuarto martes de cada mes.

**SEXTA.** Que los artículos 1 y 26 de la Ley del Servicio Civil del Estado de Nuevo León, establecen respectivamente, que dicha Ley regirá en el Estado de Nuevo León, las relaciones entre el Gobierno del Estado y sus trabajadores y los Ayuntamientos y sus trabajadores; y que los trabajadores que tengan más de seis meses consecutivos de servicios, disfrutarán de dos períodos anuales de vacaciones, de diez días cada uno, en las fechas en que se señalen al efecto, pero en todo caso se dejarán guardias para la tramitación de asuntos urgentes, para las que se utilizarán de preferencia los servicios de quienes no tuvieron derecho a vacaciones.

En adición a lo anterior, resulta necesario modificar la fecha de la Segunda Sesión Ordinaria correspondiente al mes de marzo, para que se celebre el 23-veintitrés de marzo del año en curso. Asimismo, atendiendo a que el primer período vacacional anual de esta administración pública municipal inicia el día 11-once de abril de 2022-dos mil veintidós, y se reanudan las labores el día 25 de abril del año que transcurre, es indispensable modificar la fecha de la Primera Sesión Ordinaria del Republicano Ayuntamiento, correspondiente al mes de abril, para que se celebre el 05-cinco de abril del presente año, a fin de estar en posibilidad material y jurídica de cumplir con lo establecido en los artículos 44 y 45 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, así como respetar lo consagrado por la Ley del Servicio Civil del Estado de Nuevo León, y demás acuerdos celebrados por el Municipio en lo referente a los derechos de los servidores públicos municipales.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, tengo a bien someter a la consideración del Republicano Ayuntamiento, el siguiente:

### ACUERDO

**PRIMERO.** Se aprueba modificar las fechas de las Sesiones Ordinarias del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, para que se celebre la Segunda Sesión Ordinaria, correspondiente al mes de marzo, el 23-veintitrés de marzo de 2022-dos mil veintidós y la Primera Sesión Ordinaria, correspondiente al mes de abril, el 05-cinco de abril del año en curso, a las 15:30 horas, lo anterior en términos de la consideración sexta.

**SEGUNDO.** El presente acuerdo surtirá efectos a partir de su aprobación por el Republicano Ayuntamiento.

**TERCERO.** Hágase del conocimiento del Secretario del Republicano Ayuntamiento, para su exacto cumplimiento.



# San Pedro Garza García

2021 — 2024

**CUARTO.** Notifíquese el presente acuerdo a las diversas Secretarías de la administración pública municipal, para su conocimiento y efectos a que haya lugar.

**QUINTO.** Publíquese el presente Acuerdo en la Gaceta Municipal, disponible en el hipervínculo [www.sanpedro.gob.mx](http://www.sanpedro.gob.mx)

San Pedro Garza García, Nuevo León, a 03 de marzo de 2022.

  
**LIC. MIGUEL BERNARDO TREVIÑO DE HOYOS**  
**PRESIDENTE MUNICIPAL**

  
**LIC. JOSÉ DAVALOS SILLER**  
**SECRETARIO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO**



**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** Someto a su consideración la propuesta presentada.

¿Existe algún comentario?

Al no haber comentarios, someto a votación el siguiente ACUERDO:

**Se aprueba modificar las fechas de las Sesiones Ordinarias del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, para que se celebre la Segunda Sesión Ordinaria, correspondiente al mes de marzo, el 23-veintitrés de marzo de 2022-dos mil veintidós y la Primera Sesión Ordinaria, correspondiente al mes de abril, el 05-cinco de abril del año en curso, a las 15:30 horas. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor, gracias, en contra, abstenciones.**

**Presidente Municipal:**

**C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos** A favor

**Síndico Primero y Síndica Segunda:**

**C. Francisco Juan Garza Barbosa** A favor

**C. Martha María Reynoso Elizondo** A favor

**Regidoras y Regidores:**

**C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero** A favor

**C. Javier González Alcántara Cáceres** Ausente

**C. Vivianne Clariond Domene** A favor

**C. Eduardo Armando Aguilar Valdez** A favor

**C. María Teresa Rivera Tuñón** A favor

**C. Pedro Lona Juárez** A favor

**C. María Estela Yturria García** A favor

**C. Rodolfo Mendoza Elizondo** Ausente con aviso

**C. María Del Rosario Galván García** A favor

**C. José Antonio Rodarte Barraza** A favor

**C. Brenda Tafich Lankenau** A favor

**C. María de los Dolores Suárez Garza** A favor

**SE APRUEBA POR UNANIMIDAD.** Con 13 votos a favor.

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** En el **PUNTO 6** del Orden del Día, relativa a la Propuesta del Presidente Municipal referente a la modificación al Addendum del Contrato Administrativo de Recolección y Traslado de Residuos Sólidos Urbanos No Peligrosos Generados en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

El Acuerdo Primero de la propuesta que previamente fue circulada en documento, misma que observa las disposiciones legales y reglamentarias y que se insertará de forma íntegra en el acta de la presente sesión dice:



## San Pedro Garza García

2021 — 2024

### A LOS INTEGRANTES DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN

Presentes. -

**EL C. LIC. MIGUEL BERNARDO TREVIÑO DE HOYOS**, Presidente Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, en ejercicio de las facultades a mi cargo, conferidas por los artículos 118, 120, 130 y demás aplicables de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; así como lo dispuesto en los artículos 17 fracción I, 35, Apartado A, fracción II, 124 y demás relativos y aplicables de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 15, 16 fracción XIII, y demás relativos y aplicables del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza, García, Nuevo León, someto a la consideración de ese Órgano Colegiado la **PROPUESTA RELATIVA A LA MODIFICACIÓN AL ADDENDUM DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE RECOLECCIÓN Y TRASLADO DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS NO PELIGROSOS GENERADOS EN EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**, motivo por el cual me permito presentar los siguientes:

#### ANTECEDENTES

**PRIMERO.** Que mediante Sesión Extraordinaria de fecha 11 de junio de 2014, el Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, aprobó el fallo al procedimiento administrativo que dio como origen la Concesión de los Servicios Públicos de Recolección y Traslado de Residuos Sólidos Urbanos No Peligrosos en el Municipio de San Pedro Garza García, N.L.

**SEGUNDO.** Que dentro del ejercicio del Programa Presupuesto Participativo edición 2021, se realizó la convocatoria pública para efecto de registrar las propuestas de proyectos del 23 de noviembre al 15 de diciembre del 2020. Dentro del procedimiento se registró el proyecto denominado "Ruta de Recolección de Residuos Reciclables para Zona de Montaña", obteniendo este el primer lugar como proyecto del Sector K5 Montaña.

**TERCERO.** Que en la Segunda Sesión Ordinaria del mes de agosto del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, de fecha 24 de agosto de 2021, fue aprobada por unanimidad la Propuesta del Presidente Municipal relativa a la incorporación de la Ruta Ecológica dentro del Contrato Administrativo de Recolección y Traslado de Residuos Sólidos Urbanos No Peligrosos Generados en el Municipio de San Pedro Garza García N.L.

**CUARTO.** Que en consecuencia de la propuesta aprobada, en fecha 06 de septiembre de 2021, se firmó el Addendum al Contrato Administrativo de Recolección y Traslado de Residuos Sólidos Urbanos No Peligrosos Generados en el Municipio de San Pedro Garza García N.L.

**QUINTO.** Que mediante oficio número SSPMA/112/2022 de fecha 03 de marzo del año en curso, la C. Valeria Guerra Siller, en su carácter de Secretaria de Servicios Públicos y Medio Ambiente, informo lo siguiente:



## San Pedro Garza García

2021 — 2024

- a) Que la vigencia del que la vigencia del Addendum fue de un plazo máximo de 3 a 5 meses o hasta que se agotara el techo presupuestal del Presupuesto Participativo, lo que ocurriera primero. Mencionando que el plazo de 3 a 5 meses concluyó, pero sin haberse agotado el techo presupuestal.
- b) Que en vías de llegar a la conclusión del Addendum, la empresa Red Recolector, S.A. de C.V. allegó a la Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente una propuesta técnica, mediante la cual presenta ajustes presupuestales debido a costos operativos y técnicos por la prestación del servicio de la Ruta Ecológica (servicio de renta de unidad, equipo operativo y transportación de destino final), mismos que ascienden a la cantidad de 260,136.00 (doscientos sesenta mil ciento treinta y seis pesos con 00/100 M.N.) + IVA (Impuesto al Valor Agregado).

Por lo que en razón a la existencia del techo presupuestal y a la buena respuesta del prototipo de recolección de residuos reciclables, la Secretaría solicita considerar dar continuidad al proyecto de la Ruta Ecológica hasta agotar el techo presupuestal del Programa Presupuesto Participativo edición 2021, con un aumento del costo antes referido.

### CONSIDERACIONES:

**PRIMERA.** Que el artículo 35, apartado A, fracción II de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, establece que es facultad y obligación del Presidente Municipal iniciar y realizar propuestas sobre los asuntos que son competencia del Ayuntamiento.

**SEGUNDA.** Que el artículo 124 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, establece que la prestación de los servicios públicos municipales, establecidos en el artículo 33, fracción II, inciso a) de esta Ley, corresponde originariamente al Municipio a través de la Administración Pública Municipal, pudiéndose concesionar a terceros la prestación de los servicios públicos municipales a excepción de los servicios públicos relativos a la Seguridad Pública, de Tránsito Municipal y de Transporte Colectivo.

**TERCERA.** Que el Plan Municipal de Desarrollo 2018-2021 de San Pedro Garza García, Nuevo León, se establece el mejorar la capacidad ciudadana para resistir, absorber, adaptarse y recuperarse ante las adversidades provocadas por las actividades productivas y el cambio climático. Estableciéndose como acción principal el reducir la generación y mejorar el manejo de residuos sólidos y como acciones secundarias:

- a) Reducir la generación y mejorar el manejo de residuos sólidos
- b) Elaborar el programa integral de gestión de residuos con base en tres premisas: reducción, reutilización y reciclaje.
- c) Promover la separación de basura con la participación activa de la comunidad.

**CUARTA.** Que la Cláusula Primera del Contrato Administrativo vigente de Recolección y Traslado de Residuos Sólidos Urbanos No Peligrosos Generados en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, establece que esta prestación de servicio es exclusiva de Red Recolector.

**QUINTA.** Que el párrafo sexto de la Cláusula Decima Segunda del Contrato Administrativo vigente de Recolección y Traslado de Residuos Sólidos Urbanos No Peligroso Generados



## San Pedro Garza García

2021 — 2024

en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, establece que el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, a través del Republicano Ayuntamiento queda facultado para modificar las rutas y horarios, incluso para la incorporación progresivamente una o varias rutas ecológicas.

**SEXTA.** Que la Cláusula Quinta del Addéndum al Contrato Administrativo de Recolección y Traslado de Residuos Sólidos Urbanos No Peligrosos Generados en el Municipio de San Pedro Garza García N.L., estableció que tendría una vigencia de 5 meses máximos contados a partir del inicio del servicio o hasta agotar el techo presupuestal del Presupuesto Participativo, o lo que resulte primero.

**SÉPTIMA.** Que atendiendo a que aún existe techo presupuestal del Programa Presupuesto Participativo edición 2021, y a la buena respuesta del prototipo de recolección de residuos reciclables, es conveniente presentar a la consideración del Pleno del Republicano Ayuntamiento la aprobación de modificar el Addéndum al Contrato Administrativo de Recolección y Traslado de Residuos Sólidos Urbanos No Peligrosos Generados en el Municipio de San Pedro Garza García N.L., respecto de los siguientes conceptos:

1. La vigencia de la Ruta Ecológica dentro del Contrato Administrativo de Recolección y Traslado de Residuos Sólidos Urbanos No Peligrosos Generados en el Municipio de San Pedro Garza García N.L., será hasta agotar el techo presupuestal del Programa Presupuesto Participativo edición 2021; y,
2. El costo por el servicio de la ruta, renta de unidad, equipo operativo y transportación de destino final), por la cantidad de 260,136.00 (doscientos sesenta mil ciento treinta y seis pesos con 00/100 M.N.) + IVA (Impuesto al Valor Agregado).

En razón a lo antes considerado, es por lo que se propone a este órgano Colegiado el siguiente:

### ACUERDO

**PRIMERO.** El Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, aprueba la modificación del Addéndum al Contrato Administrativo de Recolección y Traslado de Residuos Sólidos Urbanos No Peligrosos Generados en el Municipio de San Pedro Garza García N.L., en los términos descritos en la CONSIDERACIÓN SÉPTIMA.

**SEGUNDO.** Se ordena a la Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente, a la Secretaría de Innovación y Participación Ciudadana y a la Secretaría de Finanzas y Tesorería todas de San Pedro Garza García, Nuevo León, a fin de que se realicen los ajustes y procedimientos respectivos por la modificación del Addéndum al Contrato Administrativo de Recolección y Traslado de Residuos Sólidos Urbanos No Peligrosos Generados en el Municipio de San Pedro Garza García N.L.

**TERCERO.** Gírense instrucciones a la Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente, a la Secretaría de Innovación y Participación Ciudadana, a la Secretaría de Finanzas y Tesorería y a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría del Republicano

D



## San Pedro Garza García

2021 — 2024

Ayuntamiento todas de San Pedro Garza García, Nuevo León, a fin de que se realicen los trámites correspondientes y den cumplimiento al presente acuerdo.

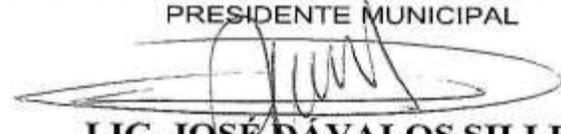
**QUINTO.** El presente Acuerdo entrará en vigor al momento de su aprobación.

**SEXTO.** Publíquese el presente acuerdo para su mayor difusión en la Gaceta Municipal.

**SÉPTIMO.** Surtase los efectos legales a que haya lugar, lo anterior de conformidad con lo acordado por esta H. Autoridad.

**Atentamente**  
San Pedro Garza García, N.L. 04 de marzo de 2022

  
**LIC. MIGUEL BERNARDO TREVIÑO DE HOYOS**  
PRESIDENTE MUNICIPAL

  
**LIC. JOSÉ DAVALOS SILLER**  
SECRETARIO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:  
Someto a su consideración la propuesta presentada.

¿Existe algún comentario?



Tiene el uso de la palabra la regidora Vivianne Clariond.

**Regidora, C. Vivianne Clariond Domene.** Sí, sólo quería comentar. ¿Si funciona?

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** ¿Si se escucha?

Vivianne.- Sí.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Muy bien, adelante Regidora.

**Regidora, C. Vivianne Clariond Domene.** Que está funcionando muy bien la Ruta de Reciclaje, tenemos una participación del 20 por ciento, que es lo estimado en países de la OCD, cuando el reciclaje se hace de forma voluntaria.

Es un proyecto de Participación Ciudadana, que tiene un remanente presupuestal, esta propuesta del Alcalde, si bien sé que todos la vamos apoyar, es para podernos agotar este presupuesto y seguir probando, y preparándonos, para extender esta ruta de reciclaje a todo el municipio.

Gracias.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Gracias Regidora.

Al no haber más comentarios, someto a votación el siguiente ACUERDO:

**El Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, aprueba la modificación del Addendum al Contrato Administrativo de Recolección y Traslado de Residuos Sólidos Urbanos No Peligrosos Generados en el Municipio de San Pedro Garza García N.L. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor, gracias, en contra, abstenciones.**

**Presidente Municipal:**

**C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos** A favor

**Síndico Primero y Síndica Segunda:**

**C. Francisco Juan Garza Barbosa** A favor

**C. Martha María Reynoso Elizondo** A favor

**Regidoras y Regidores:**

**C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero** A favor

**C. Javier González Alcántara Cáceres** Ausente

**C. Vivianne Clariond Domene** A favor

**C. Eduardo Armando Aguilar Valdez** A favor

**C. María Teresa Rivera Tuñón** A favor

**C. Pedro Lona Juárez** A favor

**C. María Estela Yturria García** A favor

**C. Rodolfo Mendoza Elizondo** Ausente con aviso

**C. María Del Rosario Galván García** A favor

**C. José Antonio Rodarte Barraza** A favor

**C. Brenda Tafich Lankenau** A favor

**C. María de los Dolores Suárez Garza** A favor

**SE APRUEBA POR UNANIMIDAD.** Con 13 votos a favor.

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** Continuando en el **PUNTO 7** del orden del día, le cedo la palabra al C. Síndico Primero Francisco Juan Garza Barbosa, Presidente de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, quien procederá a la presentación de 3-tres dictámenes. Adelante Síndico.

**Síndico Primero, C. Francisco Juan Garza Barbosa.** Gracias Secretario.

Presentamos a su consideración, el dictamen número CHPM 2021-2024/014-2022/COMODATO.



San Pedro  
Garza García

2021 — 2024

DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/014-2022/Comodato

**AL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO  
DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN  
PRESENTE. –**

A los suscritos integrantes de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante escrito de fecha 17-dieciséis de febrero del año en curso, nos fueron turnados para su estudio, análisis, deliberación y dictamen, documentos rubricados por la C.P. Rosa María Hinojosa Martínez, Secretaria de Finanzas y Tesorera, relativos al Expediente Administrativo número 71/05, respecto al otorgamiento en comodato de **ACTIVOS MUNICIPALES**, a favor del Organismo Público del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, denominado Instituto Municipal de la Familia de San Pedro Garza García, Nuevo León; en virtud de lo anterior, esta H. Comisión tiene a bien presentar el siguiente DICTAMEN, bajo los siguientes antecedentes y consideraciones de orden legal siguientes:

**ANTECEDENTES**

**PRIMERO.** El Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, de conformidad con los registros y control de la Dirección de Patrimonio de la Secretaría de Finanzas y Tesorería del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en términos de lo dispuesto en los artículos 28, apartado c), fracciones II y III, y 29, fracción III, del Reglamento Orgánico de la Administración Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, es propietario, entre otros, de los bienes muebles **ACTIVOS MUNICIPALES**.

**SEGUNDO.** El Organismo Público del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, denominado Instituto Municipal de la Familia de San Pedro Garza García, Nuevo León, tiene como objetivo fundamental promover el fortalecimiento y desarrollo de la Familia como elemento básico de la sociedad; así como fomentar las condiciones que posibiliten la no discriminación, la igualdad de oportunidades y de trato entre personas.

**TERCERO.** En fecha 11-once de enero del 2022-dos mil veintidós, el Organismo Público del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, denominado Instituto Municipal de la Familia de San Pedro Garza García, Nuevo León, presentó petición por escrito a la Dirección de Patrimonio de la Secretaría de Finanzas y Tesorería del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, lo siguiente:

*San Pedro Garza García, N.L.; 11 de enero de 2022  
Oficio No. 03  
IMF/DG/2022*

*LIC. RAFAEL GARCIA HERRERA  
DIRECTOR DE PATRIMONIO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L.*

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Hacienda y  
Patrimonio Municipal

DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/014-2022/Comodato  
03 DE MARZO DE 2022

- 1



Por medio del presente me permito extenderle un cordial saludo, así como compartirle que debido a la contratación de un mayor número de colaboradores en el Instituto Municipal de la Familia de S.P.G.G., pasando de un equipo de 10 a 25 colaboradores, con el fin de atender proyectos estratégicos del municipio, requerimos un espacio adicional para poder recibir al personal que se incorporará y realizará labores de campo, las cuales de acuerdo con la Carta Compromiso firmada con la Facultad de Trabajo Social y Desarrollo Humano de la Universidad Autónoma de Nuevo León, requerirán poder contar con un espacio para el desempeño de las funciones por asignar, por lo que, me permito solicitar iniciar las gestiones correspondientes para el préstamo del segundo piso en el Salón Polivalente, ubicado en Juárez y Libertad s/n colonia Centro, San Pedro Garza García, N.L., por el periodo de un año.

En este sentido, me permito consultar si existe mobiliario disponible para dicho espacio, tales como 14 sillas y 2 mesas con capacidad para 14 persona, que funjan como espacio de trabajo, que puedan servir para proporcionar a los colaboradores próximo a incorporarse al Instituto en el espacio antes mencionado.

Sin otro particular, agradeciendo de antemano, esperando contar con su respuesta, quedo de Usted.

ATTENTAMENTE

Rubrica

LIC. SANDRA REYES MORALES  
ENCARGADA DE DESPACHO DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE LA FAMILIA DE SAN  
PEDRO GARZA GARCÍA, N.L.

**CUARTO.** La Dirección de Patrimonio de la Secretaría de Finanzas y Tesorería del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, analizo la solicitud antes mencionada y la disponibilidad de **ACTIVOS MUNICIPALES**, y con el objeto de se lleve a cabo los fines o actividades propias del Instituto Municipal de la Familia de San Pedro Garza García, Nuevo León, propone se le otorgue en comodato para que se utilicen como herramienta de trabajo, los siguientes **ACTIVOS MUNICIPALES**:

CS	ACTIVO	DESCRIPCIÓN
1	73925	MESA DE TRABAJO AUTO SOPORTABLE EN FORMA DE L CON MEDIDAS DE 3.3 X 1.1 FABRICADA EN MELAMINA
2	68359	CREDENZA DE 1.79 X 1.10 X .50 CON PUERTAS ABATIBLES JALADERA Y CHAPA
3	68360	LIBRERO DE SOBREPONER
4	68364	LIBRERO DE SOBREPONER CREDENZA DE 1.79 X 1.10 X .50 PUERTAS ABATIBLES
5	93541	SILLA DE VISITA TAPIZADA EN TELA SIN BRAZOS, COLOR TERRACOTA
6	93549	SILLA DE VISITA TAPIZADA EN TELA SIN BRAZOS, COLOR TERRACOTA
7	93560	SILLA DE VISITA TAPIZADA EN TELA SIN BRAZOS, COLOR TERRACOTA
8	93562	SILLA DE VISITA TAPIZADA EN TELA SIN BRAZOS, COLOR TERRACOTA
9	93563	SILLA DE VISITA TAPIZADA EN TELA SIN BRAZOS, COLOR TERRACOTA
10	93567	SILLA DE VISITA TAPIZADA EN TELA SIN BRAZOS, COLOR TERRACOTA

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Hacienda y  
Patrimonio Municipal

DICTAMEN NÚMERO *CHPM* 2021-2024/014-2022/Comodato  
03 DE MARZO DE 2022



11	95497	SILLA DE VISITA TAPIZADA EN TELA SIN BRAZOS COLOR TERRACOTA
12	95498	SILLA DE VISITA TAPIZADA EN TELA SIN BRAZOS COLOR TERRACOTA
13	95505	SILLA DE VISITA TAPIZADA EN TELA SIN BRAZOS COLOR TERRACOTA
14	95510	SILLA DE VISITA TAPIZADA EN TELA SIN BRAZOS COLOR TERRACOTA
15	95513	SILLA DE VISITA TAPIZADA EN TELA SIN BRAZOS COLOR TERRACOTA
16	95518	SILLA DE VISITA TAPIZADA EN TELA SIN BRAZOS COLOR TERRACOTA
17	95519	SILLA DE VISITA TAPIZADA EN TELA SIN BRAZOS COLOR TERRACOTA
18	95520	SILLA DE VISITA TAPIZADA EN TELA SIN BRAZOS COLOR TERRACOTA
19	92237	ESCRITORIO EJECUTIVO DE 1.70 X .70 CON 3 GAVETAS Y PUENTE DE 1.00 X .50 Y CREDENZA DE 1.70 X .50 CON 3 GAVETAS Y LIBRERO SOBRE CREDENZA, FABRICADA EN MELAMINA.
20	68354	MÓDULO DE INFORMACIÓN HACHA QUE CONSTA DE 1.60 X .80 CON LATERAL DE 1.00 X .50 CONSTA DE 2 CAJONES DE UTILERÍA Y UN ARCHIVO DE CORREDERA DE EXTENSION, JALADERA Y CHAPA.
21	68363	MÓDULO DE INFORMACIÓN HACHA QUE CONSTA DE 1.60 X .80 CON LATERAL DE 1.00 X .50 QUE CONSTA DE 2 CAJONES DE UTILERÍA Y UNO DE ARCHIVO CON CORREDERA DE EXTENSION, JALADERA Y CHAPA DE SEGURIDAD.
22	68374	MÓDULO DE INFORMACIÓN HACHA CONSTA DE 1.60 X 1.80 CON LATERAL DE 1.00 X .50 CONSTA DE DOS CAJONES DE UTILERÍA Y UN ARCHIVERO.
23	93909	MODULO EN ESCUADRA DE 1.70 X .70 CON PANTALLA CUBIERTA DE 28 CANTOS PVC CREDENZA Y CAJONES, CON LLAVE Y LIBRERO DE SOBREPONER
24	93933	MODULO SECRETARIAL DE 1.50 X 1.80 CON ESTRUCTURA METÁLICA PINTURA HORNEADA COLOR GRIS CON PANTALLA Y CREDENZA CON CAJONERA
25	74636	PENINSULA SECRETARIAL EN MELAMINA
26	74633	PENINSULA SECRETARIAL COLOR NEGRA

#### CONSIDERACIONES

**PRIMERA.** Esta Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, **es competente** para someter a la consideración del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, los proyectos de acuerdos, reglamentos y demás disposiciones administrativas para el buen manejo y cumplimiento de los asuntos hacendarios, como es el caso de la presente solicitud, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 115, fracción II, primer párrafo, y fracción IV, primer párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; numerales legales del 118 al 120 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; artículos 36, fracción V, 37, fracción I, inciso a) y b), 38 al 40, fracción II, 42 y 43, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; y preceptos legales del 29 al 31, fracción I, 32, fracciones V, VI y XI, 35, fracción II, 36, fracción II, incisos a), b) y g), 39, 40 y 58, primer párrafo del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León.



San Pedro  
Garza García

2021 — 2024

**SEGUNDA.** De acuerdo a lo señalado en el artículo 120 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la Ley.

Bajo los argumentos precisados y de conformidad con el artículo 171 fracción II de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, da la clasificación de los bienes municipales, dividiéndolos en bienes del dominio público y bienes del dominio privado.

En este contexto resulta necesario establecer que los **ACTIVOS MUNICIPALES** descritos en el antecedente **TERCERO** del presente dictamen, no están incorporados al dominio público, toda vez, que su situación encuadra en lo establecido en el artículo 209, fracciones III y IV, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, por ende, pertenecen al dominio privado.

**TERCERA.** Ahora bien, de conformidad a lo indicado por el artículo 211 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, los Ayuntamientos podrán ejecutar sobre los bienes de dominio privado, todos los actos de administración y de dominio que regula el derecho común; esto correlacionado con el diverso artículo 2391 del Código Civil para el Estado de Nuevo León, que establece que el Comodato es un contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a conceder gratuitamente el uso de una cosa no fungible y el otro contrae la obligación de restituirla individualmente.

**CUARTA.** La suscrita Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, en ejercicio de las facultades que le confieren los dispositivos legales invocados en las presentes Consideraciones; así como, lo que se desprende de las documentales que acompañan a la propuesta indicada en los Antecedentes de este dictamen; en la sesión celebrada el 03-tres de marzo del 2022-dos mil veintidós, después de llevar a cabo un ejercicio de estudio, análisis, evaluación y deliberación, se consideró factible dictaminar en sentido **POSITIVO**, otorgar en comodato los **ACTIVOS MUNICIPALES**, descritos en la tabla consignada en el antecedente **TERCERO** del presente instrumento, al Organismo Público del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, denominado Instituto Municipal de la Familia de San Pedro Garza García, Nuevo León, por una vigencia de 1-un año contado a partir de su aprobación.

En consecuencia y por lo expuesto y fundado y de conformidad con los artículos 38 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y 29, 40 fracción IV y 58 Primer Párrafo del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, este Órgano Colegiado Municipal propone el siguiente:

#### ACUERDO

**PRIMERO.** Se **APRUEBA** otorgar en Comodato al Organismo Público del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, denominado Instituto Municipal de la Familia de San Pedro Garza García, Nuevo León, los **ACTIVOS MUNICIPALES** descritos en la tabla consignada en el antecedente **TERCERO** del presente dictamen.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Hacienda y  
Patrimonio Municipal

DICTAMEN NÚMERO *CHPM 2021-2024/014-2022*/Comodato  
03 DE MARZO DE 2022

- 4



**SEGUNDO.** El contrato de Comodato tendrá una vigencia de 1-año contado a partir de su aprobación.

**TERCERO.** El Comodato deberá otorgarse observando el clausulado al que el Municipio normalmente sujeta sus contratos de comodato.

**CUARTO.** Gírense las instrucciones al C. Presidente Municipal, a los C.C. Síndicos Primero y Segunda, a la C. Secretaria de Finanzas y Tesorería, al C. Secretario del Republicano Ayuntamiento y a la Dirección de Patrimonio Municipal para el exacto cumplimiento del presente acuerdo.

**QUINTO.** Se solicita al Presidente Municipal ordenar la publicación del presente dictamen, en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, de conformidad con lo establecido con el artículo 35 inciso A fracción XII de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, adicionalmente publíquese en la Gaceta Municipal, conforme a los artículos 98 fracción XIX y 222 tercer párrafo, de la ley antes mencionada.

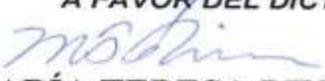
**SEXTO.** El presente Acuerdo entrará en vigor al momento de su aprobación.

**SÉPTIMO.** Súrtase los efectos legales a que haya lugar, lo anterior de conformidad con lo acordado por este Republicano Ayuntamiento.

San Pedro Garza García, Nuevo León, a 03 de marzo del 2022.

**ASÍ LO DICTAMINAN Y FIRMAN LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.**

  
**C. FRANCISCO JUAN GARZA BARBOSA**  
SÍNDICO PRIMERO Y PRESIDENTE DE LA COMISIÓN  
A FAVOR DEL DICTAMEN

  
**C. MARÍA TERESA RIVERA TUÑÓN**  
QUINTA REGIDORA Y SECRETARIA DE LA COMISIÓN  
A FAVOR DEL DICTAMEN

  
**C. JOSÉ ANTONIO RODARTE BARRAZA**  
DÉCIMO REGIDOR Y VOCAL DE LA COMISIÓN  
A FAVOR DEL DICTAMEN

ULTIMA FOJA DEL DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/014-2022/Comodato



**Síndico Primero, C. Francisco Juan Garza Barbosa.** Está a su consideración.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Someto a su consideración el dictamen presentado.

¿Existe algún comentario?

Al no haber comentarios, someto a votación el siguiente ACUERDO:

**Se aprueba el Dictamen número CHPM 2021-2024/014-2022/Comodato, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor, gracias, en contra, abstenciones.**

**Presidente Municipal:**

**C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos** A favor

**Síndico Primero y Síndica Segunda:**

**C. Francisco Juan Garza Barbosa** A favor

**C. Martha María Reynoso Elizondo** A favor

**Regidoras y Regidores:**

**C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero** A favor

**C. Javier González Alcántara Cáceres** Ausente

**C. Vivianne Clariond Domene** A favor

**C. Eduardo Armando Aguilar Valdez** A favor

**C. María Teresa Rivera Tuñón** A favor

**C. Pedro Lona Juárez** A favor

**C. María Estela Yturria García** A favor

**C. Rodolfo Mendoza Elizondo** Ausente con aviso

**C. María Del Rosario Galván García** A favor

**C. José Antonio Rodarte Barraza** A favor

**C. Brenda Tafich Lankenau** A favor

**C. María de los Dolores Suárez Garza** A favor

**SE APRUEBA POR UNANIMIDAD.** Con 13 votos a favor.

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** Tiene de nuevo el uso de la palabra el Síndico Primero Francisco Juan Garza Barbosa, Presidente de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, para la presentación del siguiente dictamen.

**Síndico Primero, C. Francisco Juan Garza Barbosa.** Gracias Secretario.

Presentamos a su consideración, el dictamen número CHPM 2021-2024/015-2022/CONCESIÓN.

**DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/015-2022/Concesión****AL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO  
DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN  
PRESENTE. –**

A los suscritos integrantes de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante escrito de fecha 14-catorce de febrero del año en curso, nos fueron turnados para su estudio, análisis, deliberación y dictamen, documentos rubricados por la C.P. Rosa María Hinojosa Martínez, Secretaria de Finanzas y Tesorera, relativos al Expediente Administrativo número 005/22, relativo a la solicitud de aprobación de modificación del numeral segundo del apartado de antecedentes, con especial énfasis en el segundo párrafo del Dictamen número CHPM 2021-2022/013-2022/Concesión, aprobado por el Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, en su Segunda Sesión Ordinaria del mes de febrero del año en curso, celebrada el día 22-veintidós de febrero de 2022-dos mil veintidós, en virtud de que por inadvertencia se plasmaron datos del Acta Constitutiva de la asociación de Bomberos de Nuevo León A.B.P., y no los datos que acreditan la personalidad y atribuciones necesarias del Ing. David Budnik Pérez en su carácter de apoderado legal de la Asociación denominada Bomberos de Nuevo León, A.B.P.; en virtud de lo anterior, esta H. Comisión tiene a bien presentar el siguiente DICTAMEN, bajo los siguientes antecedentes y consideraciones de orden legal siguientes:

**ANTECEDENTES**

**PRIMERO.** El Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, en su Segunda Sesión Ordinaria del mes de febrero del año en curso, celebrada el día 22-veintidós de febrero de 2022-dos mil veintidós, aprobó por unanimidad, el Dictamen número CHPM 2021-2024/013-2022/Concesión, relativo al otorgamiento en Concesión de Uso, Aprovechamiento y Explotación, un inmueble municipal con una superficie 506.716 metros cuadrados de terreno y 347.72 metros cuadrados de construcción, identificado con el expediente catastral número 07-062-076, localizada en la Ave. Manuel Gómez Morín, esquina con María de los Ángeles S/N, de la colonia Cortijo del Valle (Comercial Gómez Morín) de San Pedro Garza García, Nuevo León, a favor de Asociación denominada Bomberos de Nuevo León, A.B.P., con una vigencia de 30-treinta años, contados a partir de la firma del contrato.

**SEGUNDO.** En fecha 28-veintiocho de febrero del 2022-dos mil veintidós, se recibió el oficio SFT-250/2022, rubricado por la C.P. Rosa María Hinojosa Martínez, Secretaria de Finanzas y Tesorería, en el que solicitud la aprobación de modificación del numeral segundo del apartado de antecedentes, con especial énfasis en el segundo párrafo del Dictamen número CHPM 2021-2022/013-2022/Concesión, aprobado en la Segunda Sesión Ordinaria del mes de febrero del año en curso, celebrada el día 22-veintidós de febrero de 2022-dos mil veintidós, en virtud de que por inadvertencia se plasmaron datos del Acta Constitutiva de la asociación de Bomberos de Nuevo León A.B.P., y no los datos que acreditan la personalidad y atribuciones necesarias del Ing. David



Budnik Pérez en su carácter de apoderado legal de la Asociación denominada Bomberos de Nuevo León, A.B.P.

#### CONSIDERACIONES

**PRIMERA.** Esta Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal del Republicano Ayuntamiento, es competente para conocer, estudiar y proponer a la consideración de este Órgano Colegiado, el presente dictamen, en términos de lo previsto por el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 132 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, artículos 38, 39, 40 fracción II de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, artículos 29, 30 y 35 fracción II, 36 fracción II, inciso a), 40, 56 fracción II y 58 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García.

**SEGUNDA.** Ahora bien, el Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, en su Segunda Sesión Ordinaria del mes de febrero del año en curso, celebrada el día 22-veintidós de febrero de 2022-dos mil veintidós, aprobó el Dictamen número CHPM 2021-2024/013-2022/Concesión, sin embargo y derivado del oficio SFT-250/2022 de fecha 28-veintiocho de febrero del 2022-dos mil veintidós, en el cual, la Secretaría de Finanzas y Tesorería, nos hace del conocimiento que se detectó una inconsistencia en el dictamen antes referido, en su numeral segundo del apartado de antecedentes, con especial énfasis en el segundo párrafo, se transcribe lo que a su letra dice:

...“El Ing. David Budnik Pérez en su carácter de apoderado legal de la Asociación denominada Bomberos de Nuevo León, A.B.P, con la Escritura Pública número 8670-ocho mil seiscientos setenta, de fecha 14-catorce de julio de 2011-dos mil once, pasada ante la fe del Lic. Eduardo Arechavaleta Medina, Notario Público número 27-veintisiete, con ejercicio en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, manifestando que cuenta con atribuciones necesarias para celebrar el contrato de concesión de área municipal...”

Cabe señalar, que la Escritura Pública referida en el antecedente del dictamen antes mencionado es errónea, en virtud que estos datos antes citados, pertenecen al acta constitutiva de la asociación denominada Bomberos de Nuevo León, A.B.P., y no al nombramiento de apoderados y otorgamiento de facultades.

De lo anterior, se solicita se tome como acreditada la personalidad jurídica del Ing. David Budnik Pérez, como apoderado legal de la asociación denominada Bomberos de Nuevo León, A.B.P., en el Dictamen número CHPM 2021-2024/013-2022/Concesión, aprobado por el Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, en su Segunda Sesión Ordinaria del mes de febrero del año en curso, celebrada el día 22-veintidós de febrero de 2022-dos mil veintidós, bajo la Escritura Pública número 143,344-ciento cuarenta y tres mil trescientos cuarenta y cuatro, de fecha 26-veintiséis de septiembre de 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Lic. Juan Manuel García García, Notario Público número 129-ciento veintinueve, asociado con el Lic. Juan Manuel García Cañamar, Notario Público número 53-cincuenta y tres, ambos con ejercicio en la Ciudad de San Pedro Garza García, Nuevo León.



San Pedro  
Garza García

2021 — 2024

**TERCERA.** La suscrita Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, en ejercicio de las facultades que le confieren los dispositivos legales invocados en la Consideración Primera, con apoyo en lo expuesto en la Consideración Segunda; así como, de lo que se advierte de las documentales que se acompañan a la propuesta indicada en el apartado Antecedentes de este dictamen; en la sesión celebrada el 03-tres de marzo del 2022-dos mil veintidós, después de llevar a cabo un ejercicio de estudio, análisis, evaluación y deliberación, se consideró factible dictaminar en sentido **POSITIVO**, la acreditación de la personalidad jurídica del Ing. David Budnik Pérez, como apoderado legal de la asociación denominada Bomberos de Nuevo León, A.B.P., en el Dictamen número CHPM 2021-2024/013-2022/Concesión, aprobado por el Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, en su Segunda Sesión Ordinaria del mes de febrero del año en curso, celebrada el día 22-veintidós de febrero de 2022-dos mil veintidós, bajo la Escritura Pública número 143,344-ciento cuarenta y tres mil trescientos cuarenta y cuatro, de fecha 26-veintiséis de septiembre de 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Lic. Juan Manuel García García, Notario Público número 129-ciento veintinueve, asociado con el Lic. Juan Manuel García Cañamar, Notario Público número 53-cincuenta y tres, ambos con ejercicio en la Ciudad de San Pedro Garza García, Nuevo León; en los términos señalados en la consideración SEGUNDA del presente dictamen.

Por lo expuesto y fundado, de conformidad con los artículos 38, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, y 29, 40, fracción IV y 58, Primer párrafo del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, este Órgano Colegiado Municipal propone el siguiente:

#### ACUERDO

**PRIMERO.** Se APRUEBA la acreditación de la personalidad jurídica del Ing. David Budnik Pérez, como apoderado legal de la asociación denominada Bomberos de Nuevo León, A.B.P., en el Dictamen número CHPM 2021-2024/013-2022/Concesión, aprobado por el Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, en su Segunda Sesión Ordinaria del mes de febrero del año en curso, celebrada el día 22-veintidós de febrero de 2022-dos mil veintidós, en los términos señalados en la consideración SEGUNDA y TERCERA, del presente dictamen.

**SEGUNDO.** Se tiene firme y subsistente los acuerdos del Dictamen número CHPM 2021-2024/013-2022/Concesión, aprobado por el Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, en su Segunda Sesión Ordinaria del mes de febrero del año en curso, celebrada el día 22-veintidós de febrero de 2022-dos mil veintidós.

**TERCERO.** Hágase del conocimiento el presente Acuerdo al H. Congreso del Estado de Nuevo León, en conjunto con el Dictamen número CHPM 2021-2022/013-2022/Concesión, aprobado por el Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, en su Segunda Sesión Ordinaria del mes de febrero del año en curso, celebrada el día 22-veintidós de febrero de 2022-dos mil veintidós.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Hacienda y  
Patrimonio Municipal

DICTAMEN NÚMERO *CHPM 2021-2024/013-2022/Concesión*  
03 DE MARZO DE 2022

- 3



San Pedro  
Garza García

2021 — 2024

**CUARTO.** Gírense las instrucciones al C. Presidente Municipal, a la C. Síndico Segunda, al C. Secretario del Republicano Ayuntamiento, a la C. Secretaria de Finanzas y Tesorera y al Director de Patrimonio para el exacto cumplimiento del presente acuerdo.

**QUINTO.** Se solicita al C. Presidente Municipal, ordenar la publicación del presente dictamen, en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, de conformidad con lo establecido con el artículo 35 apartado A, fracción XII de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, adicionalmente publíquese en la Gaceta Municipal, conforme a los artículos 98, fracción XIX y 222, tercer párrafo de la ley antes mencionada.

**SEXTO.** El presente Acuerdo entrará en vigor al momento de su aprobación.

**SÉPTIMO.** Súrtase los efectos legales a que haya lugar, lo anterior de conformidad con lo acordado por este Republicano Ayuntamiento.

San Pedro Garza García, Nuevo León, a 03 de marzo del 2022.

**ASÍ LO DICTAMINAN Y FIRMAN LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.**

  
**C. FRANCISCO JUAN GARZA BARBOSA**  
SÍNDICO PRIMERO Y PRESIDENTE DE LA COMISIÓN  
A FAVOR DEL DICTAMEN

  
**C. MARÍA TERESA RIVERA TUÑÓN**  
QUINTA REGIDORA Y SECRETARIA DE LA COMISIÓN  
A FAVOR DEL DICTAMEN

  
**C. JOSÉ ANTONIO RODARTE BARRAZA**  
DÉCIMO REGIDOR Y VOCAL DE LA COMISIÓN  
A FAVOR DEL DICTAMEN

ULTIMA FOJA DEL DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/015-2022/Concesión

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Hacienda y  
Patrimonio Municipal

DICTAMEN NÚMERO *CHPM 2021-2024/015-2022/Concesión*  
03 DE MARZO DE 2022

- 4



**Síndico Primero, C. Francisco Juan Garza Barbosa.** Está a su consideración.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Someto a su consideración el dictamen presentado.

¿Existe algún comentario?

Al no haber comentarios, someto a votación el siguiente ACUERDO:

**Se aprueba el Dictamen número CHPM 2021-2024/015-2022/Concesión, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor, gracias, en contra, abstenciones.**

**Presidente Municipal:**

**C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos** A favor

**Síndico Primero y Síndica Segunda:**

**C. Francisco Juan Garza Barbosa** A favor

**C. Martha María Reynoso Elizondo** A favor

**Regidoras y Regidores:**

**C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero** A favor

**C. Javier González Alcántara Cáceres** Ausente

**C. Vivianne Clariond Domene** A favor

**C. Eduardo Armando Aguilar Valdez** A favor

**C. María Teresa Rivera Tuñón** A favor

**C. Pedro Lona Juárez** A favor

**C. María Estela Yturria García** A favor

**C. Rodolfo Mendoza Elizondo** Ausente con aviso

**C. María Del Rosario Galván García** A favor

**C. José Antonio Rodarte Barraza** A favor

**C. Brenda Tafich Lankenau** A favor

**C. María de los Dolores Suárez Garza** A favor

**SE APRUEBA POR UNANIMIDAD.** Con 13 votos a favor.

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** Se cede de nueva cuenta el uso de la palabra al Síndico Primero, Presidente de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, para la presentación del siguiente dictamen.

**Síndico Primero, C. Francisco Juan Garza Barbosa.** Gracias Secretario.

Presentamos a su consideración, el dictamen número CHPM 2021-2024/016-2022/CONVENIO.

**DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/016-2022/Convenio****AL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO  
DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN  
PRESENTE. —**

A los suscritos integrantes de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante escrito de fecha 02-dos de marzo del año en curso, nos fueron turnados para su estudio, análisis, deliberación y dictamen, documentos rubricados por la C.P. Rosa María Hinojosa Martínez, Secretaria de Finanzas y Tesorera, relativos al Expediente Administrativo número 017/21, respecto a la propuesta de realizar un Convenio de Colaboración entre el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y Banca Afirme, S.A., Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero, para la instalación de cajeros automáticos en los Edificios de Servicios de la Alcaldía Poniente y Salón Polivalente; en virtud de lo anterior, esta H. Comisión tiene a bien presentar el siguiente DICTAMEN, bajo los siguientes antecedentes y consideraciones de orden legal siguientes:

**ANTECEDENTES**

**PRIMERO.** El Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, es el legítimo y único propietario de los inmuebles que se encuentran ubicados en las siguientes direcciones: **el primero** en la calle Cobalto s/n entre Uranio y Platino de la Colonia San Pedro 400 del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con un área total de 1,480.50 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral 25-069-001, misma que fue adquirida desde la autorización del fraccionamiento Fomerrey 22 (ahora Colonia San Pedro 400), el cual fue debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado bajo el número 130, volumen 46, libro 29, sección fraccionamientos, unidad Garza García, de fecha 18 de octubre de 1984, sobre el cual se encuentra construida la "Alcaldía Poniente"; y **el segundo** ubicado en las calles Juárez y Libertad s/n, colonia Centro del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con un área total de 1,078.92 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral 02-003-007, el cual se adquirió por medio de un contrato de compra venta con escritura 1,829 de fecha 28-veintiocho de enero de 1975-mil novecientos setenta y cinco, ante la fe del Notario Público Lic. José Abelardo Rivera Leal, titular de la Notaría Pública 53, la cual fue debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado bajo el número 181, volumen 37, libro 04, sección I propiedad de fecha 06 de marzo de 1975, sobre el cual se encuentra construido el "Salón Polivalente".

**SEGUNDO.** En fecha 26-veintiséis de abril del 2021-dos mil veintiuno, la Dirección de Patrimonio de la Secretaría de Finanzas y Tesorería del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, se recibió el oficio número SP-CA-49/2021, de la C. Leticia M. Rodríguez Rodríguez, Coordinadora Administrativa de la Secretaría Particular de San Pedro Garza García, Nuevo León, en el cual solicita un espacio dentro del estacionamiento ubicado a un costado de la Presidencia Municipal, para beneficiar principalmente a los empleados de éste Municipio, así mismo en fecha 18-dieciocho de enero de 2022-dos mil veintidós, se recibió oficio número SA-DD-089/2022,

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Hacienda y  
Patrimonio MunicipalDICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/016-2022/Convenio  
03 DE MARZO DE 2022

- 1



dirigido a la Dirección de Patrimonio de la Secretaría de Finanzas y Tesorería del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, por parte de la Lic. Paloma Guadiana Peña, Directora de Delegaciones, en el cual solicita el apoyo y colaboración para la colocación de un cajero automático dentro de las oficinas de la Alcaldía Poniente, ubicada en la calle Cobalto s/n entre Uranio y Platino de la Colonia San Pedro 400 del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual beneficiará a los empleados, como a los ciudadanos del Sector Poniente de este Municipio.

**TERCERO.** Los apoderados generales de **Banca Afirme, S.A., Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero** que comparecen para la celebración del Convenio de Colaboración, cuyas facultades no les han sido limitadas, revocadas o restringidas en forma alguna hasta la fecha, acreditan su personalidad y la legal existencia de su representación, con los siguientes documentos:

1. Mediante copia del testimonio de la Escritura Pública número 16,675 de fecha 02 de Enero de 1995, otorgada ante la fe del Licenciado Gilberto Federico Allen, Notario Público número 33, con ejercicio en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, relativa a la constitución de **Banca Afirme, S.A., Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero**, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el Número 2,903, Folio 249, Volumen 426, Libro No. 3, Segundo Auxiliar-Escrituras de Sociedades Mercantiles, Sección de Comercio, de fecha 21 de Febrero de 1995.
2. Mediante copia del testimonio de la Escritura Pública número **48,704** de fecha **07 de septiembre de 2020**, otorgada ante la fe del Licenciado Gilberto Federico Allen, Notario Público número 33, con ejercicio en Monterrey, N.L., el cual contiene la designación de apoderados y el otorgamiento de poderes y facultades a favor **Adrián Dávila García y Efraín Cordero Bencomo**, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Monterrey, Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico número 52110 de fecha **23 de septiembre de 2020**.

**CUARTO.** En fecha 02-dos de febrero del 2022-dos mil veintidós, la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal recibió el oficio SFT-254/2022, dictados por la C.P. Rosa María Hinojosa Martínez, Secretaria de Finanzas y Tesorera, referente a la celebración del Convenio de Colaboración entre el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y Banca Afirme, S.A., Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero, para la instalación de cajeros automáticos.

**QUINTO.** El Convenio antes mencionado tiene por objeto establecer las bases de colaboración entre **Banca Afirme, S.A., Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero** y el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, para llevar a cabo la instalación de Cajero(s) Automático(s) para prestar servicios financieros al personal del Municipio y del público en general, en un espacio aproximado de 2.5 metros cuadrados, en los Edificios de Servicios de la Alcaldía Poniente y Salón Polivalente.



Que dentro del convenio de colaboración antes referido se observa que las partes se compromete a lo siguiente:

- Banca Afirme, S.A., Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero:
  - a) Instalar Cajero(s) Automáticos en el Inmueble de la Alcaldía Poniente y Salón Polivalente.  
  
El número de unidades podrá ser incrementado durante la vigencia del presente Convenio, previo acuerdo escrito de las Partes, mediante la actualización del **Anexo A** que se adjunta al presente para formar parte integrante del mismo.
  - b. Prestar las siguientes operaciones bancarias y servicios mediante el uso de los Cajeros Automáticos, los cuales actualmente son:  
  
Para Tarjetas Afirme: Consulta de saldos, retiro o disposiciones de efectivo, trasposos entre cuentas, pago de servicios, pago por ventas genéricas, extracto de movimientos de cuenta y cualquier otra operación que **Banca Afirme** autorice en el futuro.  
  
Para tarjetas de otros bancos RED: Consulta de saldos y retiro o disposición de efectivo, tanto de cuentas de débito como de crédito.
  - c. Notificar por escrito o por correo electrónico al contacto identificado en el presente Convenio, en forma inmediata al **Municipio** el nombre de la empresa de traslado de valores que al efecto contrate para realizar los servicios a que se refiere el anterior inciso, o bien al personal autorizado por éste, y proveerá de las identificaciones necesarias a dicho personal.
  - d. Para el funcionamiento de los Cajeros Automáticos, instalar en el Inmueble las adecuaciones necesarias para el funcionamiento de los Cajeros Automáticos, tales como conectividad, monitoreo, mantenimiento, línea telefónica y demás necesarios. En el entendido de que los gastos generados por la instalación de los Cajeros Automáticos correrán a cargo de Banca Afirme.
- Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. :
  - a) Permitir la disponibilidad de la superficie requerida en el Inmueble para la instalación de cada Cajero Automático.
  - b) Sacar en paz y a salvo a **Banca Afirme** de cualquier contingencia que se derive o que sea motivada por la falta de autorización para la instalación de los Cajeros Automáticos en los Inmuebles.



- c) Contratar y mantener por su cuenta y costo el suministro ininterrumpido de energía eléctrica (corriente regulada) con el voltaje necesario para el correcto y normal funcionamiento de los Cajeros Automáticos, de conformidad con las especificaciones que **Banca Afirme** le indique.
- d) Recibir los Cajeros Automáticos y equipo de comunicación con objeto de destinarlos a los fines del presente Convenio, mismos que podrán ser retirados por **Banca Afirme** mediante previo aviso y con anticipación de al menos un mes, sin ninguna responsabilidad para **Banca Afirme**.
- e) Responder ante **Banca Afirme** por cualquier daño, deterioro (excepto por el funcionamiento normal) o robo ya sea parcial o total de los Cajeros Automáticos, equipo de comunicación, regulador, accesorios y todos sus componentes, originados por negligencia o actos u omisiones imputables al **Municipio** y/o su personal usuario del servicio, asumiendo en tales casos el compromiso de su reparación o en su caso, reposición.
- f) En caso de detectar el mal uso de los Cajeros Automáticos se obliga a dar aviso inmediato a **Banca Afirme**, y en su caso, a los elementos o corporaciones de seguridad, ya sean públicas o privadas, esto con el fin de preservar la integridad y buen funcionamiento de los mismos.

En caso contrario, el **Municipio** se obliga a defender y sacar en paz y a salvo a **Banca Afirme** de cualquier demanda o reclamación que se llegare a promover en su contra en virtud de estos conceptos, así como a resarcirle de inmediato el pago de daños, perjuicios, gastos y costas que dichas demandas o reclamaciones ocasionen.

- g) Para el funcionamiento de los Cajeros Automáticos, proporcionar el suministro de energía eléctrica necesaria durante las 24 horas de los 365 días del año, de acuerdo a las especificaciones de **Banca Afirme**.
- h) Realizar los actos que sean necesarios para cuidar, conservar y salvaguardar los Cajeros Automáticos instalados en el Inmueble, así como evitar todo el daño o deterioro del mismo, siendo por cuenta del **Municipio** los daños que se llegaren a generar por tal concepto, excepto por el deterioro del uso normal.
- i) Conservar en buen estado y condiciones higiénicas los Cajeros Automáticos y el área del Inmueble donde se instalen los mismos.
- j) Informar inmediatamente a **Banca Afirme** de cualquier hecho o circunstancia que pudiere afectar los Cajeros Automáticos, así como de cualquier falla o deterioro de los mismos.
- k) Encargarse de la vigilancia de los cajeros automáticos en el horario de oficina.



- l) Instalar tanto en el interior como en la periferia del Inmueble un sistema de circuito cerrado de televisión con grabación, de acuerdo a las instalaciones de **Banca Afirme**.
- m) El **Municipio** reconoce que los Cajeros Automáticos son y serán propiedad exclusiva de **Banca Afirme**, incluyendo en su caso, todos aquellos agregados que formen parte del mismo, así como el dinero en efectivo que contengan.
- n) Permitir a **Banca Afirme** la señalización externa del servicio de los Cajeros Automáticos, tales como anuncios, pendones, posters, entre otros, previa autorización del Municipio, atendiendo a los lineamientos y recomendaciones indicadas por el Municipio.
- o) Permitir el acceso a los Cajeros Automáticos, dentro del horario de sus instalaciones, a sus empleados, proveedores y al público en general.

#### CONSIDERACIONES

**PRIMERA.** Esta Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, **es competente** para someter a la consideración del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, los proyectos de acuerdos, reglamentos y demás disposiciones administrativas para el buen manejo y cumplimiento de los asuntos hacendarios, como es el caso de la presente solicitud, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 115, fracción II, primer párrafo, y fracción IV, primer párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; numerales legales del 118 al 120 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; artículos 36, fracción V, 37, fracción I, inciso a) y b), 38 al 40, fracción II, 42 y 43, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; y preceptos legales del 29 al 31, fracción I, 32, fracciones V, VI y XI, 35, fracción II, 36, fracción II, incisos a), b) y g), 39, 40 y 58, primer párrafo del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**SEGUNDA.** De acuerdo a lo señalado en el artículo 120 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, los Municipios están investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la Ley.

Bajo los argumentos precisados y de conformidad con el artículo 171 fracción II de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, da la clasificación de los bienes municipales, dividiéndolos en bienes del dominio público y bienes del dominio privado.

En este contexto resulta necesario establecer que los inmuebles descritos en el antecedente PRIMERO del presente dictamen, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 203 fracción II, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, son bienes del dominio público y bienes de dominio privado, toda vez que el primero fue adquirido desde la autorización del fraccionamiento de Fomerrey 22 (ahora Colonia San Pedro 400 de este Municipio), y el segundo se adquirió por medio de un contrato de compra venta.



**TERCERA.** Que de conformidad a lo establecido en el artículo 33 fracción I, inciso ñ) de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, establece las facultades y obligaciones del Republicano Ayuntamiento, en la celebración de convenios o contratos que comprometan al Municipio o a sus finanzas por un plazo mayor al de la Administración, como lo es el caso que nos ocupa, ya que el convenio de colaboración excede del periodo de la presente Administración Municipal.

**CUARTA.** La suscrita Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, en ejercicio de las facultades que le confieren los dispositivos legales invocados en las presentes Consideraciones; así como, lo que se desprende de las documentales que acompañan a la propuesta indicada en los Antecedentes de este dictamen; en la sesión celebrada el 03-tres de marzo del 2022-dos mil veintidós, después de llevar a cabo un ejercicio de estudio, análisis, evaluación y deliberación, se consideró factible dictaminar en sentido **POSITIVO**, la celebración del Convenio de Colaboración entre el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y Banca Afirme, S.A., Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero, para la instalación de cajeros automáticos en el Edificio de Servicios de la "Alcaldía Poniente" y el "Salón Polivalente", en los términos señalados en los antecedentes PRIMERO y QUINTO del presente dictamen, y con una vigencia de 3-tres años contado a partir de la firma del Convenio antes mencionado.

En consecuencia y por lo expuesto y fundado y de conformidad con los artículos 38 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y 29, 40 fracción IV y 58 Primer Párrafo del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, este Órgano Colegiado Municipal propone el siguiente:

#### ACUERDO

**PRIMERO.** Se **APRUEBA** la celebración del Convenio de Colaboración entre el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y Banca Afirme, S.A., Institución de Banca Múltiple, Afirme Grupo Financiero, para la instalación de cajeros automáticos en el Edificio de Servicios de la "Alcaldía Poniente" y el "Salón Polivalente", en los términos señalados en el antecedente PRIMERO y QUINTO y en la consideración CUARTA del presente DICTAMEN.

**SEGUNDO.** El Convenio de Colaboración tendrá una vigencia de 3-tres años contados a partir de su firma.

**TERCERO.** El Convenio de Colaboración deberá otorgarse observando el clausulado al que el Municipio normalmente sujeta sus convenios.

**CUARTO.** Gírense las instrucciones al C. Presidente Municipal, a la C. Síndico Segunda, a la C. Secretaria de Finanzas y Tesorería, al C. Secretario del Republicano Ayuntamiento, al C. Director General de Asuntos Jurídicos y al C. Director de Patrimonio para el exacto cumplimiento del presente acuerdo.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Hacienda y  
Patrimonio Municipal

DICTAMEN NÚMERO *CHPM 2021-2024/016-2022*/Convenio  
03 DE MARZO DE 2022

- 6



San Pedro  
Garza García

2021 — 2024

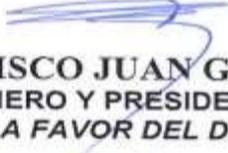
**QUINTO.** Se solicita al Presidente Municipal ordenar la publicación del presente dictamen, en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, de conformidad con lo establecido con el artículo 35 inciso A fracción XII de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, adicionalmente publíquese en la Gaceta Municipal, conforme a los artículos 98 fracción XIX y 222 tercer párrafo, de la ley antes mencionada.

**SEXTO.** El presente Acuerdo entrará en vigor al momento de su aprobación.

**SÉPTIMO.** Súrtase los efectos legales a que haya lugar, lo anterior de conformidad con lo acordado por este Republicano Ayuntamiento.

San Pedro Garza García, Nuevo León, a 03 de marzo del 2022.

**ASÍ LO DICTAMINAN Y FIRMAN LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.**

  
**C. FRANCISCO JUAN GARZA BARBOSA**  
SÍNDICO PRIMERO Y PRESIDENTE DE LA COMISIÓN  
A FAVOR DEL DICTAMEN

  
**C. MARÍA TERESA RIVERA TUÑÓN**  
QUINTA REGIDORA Y SECRETARIA DE LA COMISIÓN  
A FAVOR DEL DICTAMEN

  
**C. JOSÉ ANTONIO RODARTE BARRAZA**  
DÉCIMO REGIDOR Y VOCAL DE LA COMISIÓN  
A FAVOR DEL DICTAMEN

ULTIMA FOJA DEL DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/016-2022/Convenio

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Hacienda y  
Patrimonio Municipal

DICTAMEN NÚMERO CHPM 2021-2024/016-2022/Convenio  
03 DE MARZO DE 2022

- 7



**Síndico Primero, C. Francisco Juan Garza Barbosa.** Está a su consideración.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Someto a su consideración el dictamen presentado.

¿Existe algún comentario?

Al no haber comentarios, someto a votación el siguiente ACUERDO:

**Se aprueba el Dictamen número CHPM 2021-2024/016-2022/Convenio, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor, gracias, en contra, abstenciones.**

**Presidente Municipal:**

**C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos** A favor

**Síndico Primero y Síndica Segunda:**

**C. Francisco Juan Garza Barbosa** A favor

**C. Martha María Reynoso Elizondo** A favor

**Regidoras y Regidores:**

**C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero** A favor

**C. Javier González Alcántara Cáceres** Ausente

**C. Vivianne Clariond Domene** A favor

**C. Eduardo Armando Aguilar Valdez** A favor

**C. María Teresa Rivera Tuñón** A favor

**C. Pedro Lona Juárez** A favor

**C. María Estela Yturria García** A favor

**C. Rodolfo Mendoza Elizondo** Ausente con aviso

**C. María Del Rosario Galván García** A favor

**C. José Antonio Rodarte Barraza** A favor

**C. Brenda Tafich Lankenau** A favor

**C. María de los Dolores Suárez Garza** A favor

**SE APRUEBA POR UNANIMIDAD.** Con 13 votos a favor.

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** Continuando con el orden del día, le cedo la palabra al Regidor Eduardo Armando Aguilar Valdez, Presidente de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, para la presentación de 4-cuatro dictámenes.

**Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez.** Muchas gracias Secretario, buenas tardes a todas y todos.

Al Republicano Ayuntamiento se presenta a su consideración, el dictamen CODU 2021-2024/515-2022/AMPLIACIÓN CASA.



San Pedro  
Garza García

2021 — 2024

**DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/515-2022/Ampliación Casa**

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

A los suscritos integrantes de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento nos fue turnada en fecha 14-catorce de febrero de 2022-dos mil veintidós, la solicitud presentada ante la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, el día 22-veintidós de abril de 2021-dos mil veintiuno por la **C. LYDIA MARÍA ALMAGUER RUÍZ**, relativa a la autorización de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA LA DEMOLICIÓN PARCIAL DE METROS CUADRADOS, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA LA AMPLIACIÓN DE METROS CUADRADOS DE CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE 1-UN MURO DE CONTENCIÓN (ALBERCA) Y DE 1-UN MURO DE CONTENCIÓN (JARDÍN);** así como la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE UNA BARDA**, respecto del predio ubicado en la Avenida Fuentes del Valle número 620 entre las calles Vía Tito Flavio y Vía Servio Tulio, en la colonia Fuentes del Valle, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual se identifica con el número de expediente catastral 14-047-033, misma que integró el expediente administrativo número **NCA 32548-2021**; por lo que se emite el presente dictamen bajo los antecedentes y consideraciones de orden legal que se mencionan a continuación.

**ANTECEDENTES**

**PRIMERO.** El peticionario presentó la solicitud ante la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano el día 22-veintidós de abril de 2021-dos mil veintiuno, relativa a la autorización de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA LA DEMOLICIÓN PARCIAL DE METROS CUADRADOS, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA LA AMPLIACIÓN DE METROS CUADRADOS DE CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE 1-UN MURO DE CONTENCIÓN (ALBERCA) Y DE 1-UN MURO DE CONTENCIÓN (JARDÍN);** así como la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE UNA BARDA**, respecto del predio ubicado en la Avenida Fuentes del Valle número 620 entre las calles Vía Tito Flavio y Vía Servio Tulio, en la colonia Fuentes del Valle, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual se identifica con el número de expediente catastral 14-047-033, misma que integró el expediente administrativo número **NCA 32548-2021**.

**SEGUNDO.** En virtud de que el predio en cuestión se ubica dentro de una Zona de Riesgo, el peticionario adjuntó a su solicitud la siguiente documentación:

Republicano Ayuntamiento  
Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/515-2022/Ampliación Casa  
16 febrero 2022



**1.- Solicitud formal y escrito** de fecha 22–veintidós de abril de 2021–dos mil veintiuno; en los términos de los artículos 318, fracciones I, primer párrafo, II, III y IV, 340, inciso a), 342, fracción I, inciso a), y 353, inciso a), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**2.- Plano de localización del lote** identificado con el expediente catastral número 14-047-033. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso a), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**3.- El interés jurídico** con el que comparece la C. Lydia María Almaguer Ruiz, lo justifica mediante la copia simple de la escritura pública número 6,009 –seis mil nueve, de fecha 11–once de noviembre de 2019 –dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Notario Público número 39 – treinta y nueve, con ejercicio en el municipio de Monterrey, Nuevo León, relativa al **CONTRATO DE DONACIÓN PURA ENTRE ASCENDIENTE Y DESCENDIENTE DE UN INMUEBLE URBANO** celebrado entre la C. MARÍA MERCEDES RUIZ CRUZ DE ALMAGUER, como la Donante, y la C. LYDIA MARÍA ALMAGUER RUIZ, como la Donataria, respecto del lote de terreno marcado con el número 651–seiscientos cincuenta y uno, de la manzana número 47–cuarenta y siete, ubicado en la colonia Fuentes del Valle en San Pedro Garza García, Nuevo León, con una superficie de **290.68 metros cuadrados**. La anterior escritura pública se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número: 558, volumen: 143, libro: 23, sección: Propiedad, unidad: Garza García, en fecha: 22–veintidós de marzo de 2021 –dos mil veintiuno.

Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y el artículo 318, fracción I, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**4.- El lote o predio** identificado con el expediente catastral número 14-047-033, presenta los **antecedentes siguientes**:

- Plano relativo a la construcción de una casa habitación aprobado por la Jefatura de Obras de la Secretaría de Obras Públicas del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha de 06–seis de julio del año 1971– mil novecientos setenta y uno, la edificación de obra nueva para casa habitación unifamiliar; en el lote o predio identificado actualmente con el expediente catastral número 14-047-033 (antes 14-047-030), ubicado frente a la avenida Fuentes del Valle sin número entre las calles Vía Servio Tulio y Vía Tito Flavio, en la colonia Fuentes del Valle del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.
- Croquis que ilustra la Ampliación de construcción para casa habitación unifamiliar de 28–veintiocho metros cuadrados de tipo “G”, aprobado por la Dirección de Urbanismo y Planificación del municipio, de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 12–doce de agosto de 1983–mil novecientos ochenta y tres, respecto del lote o predio identificado actualmente con el expediente catastral número 14-047-033, ubicado frente a la avenida Fuentes del Valle número 620, en la colonia Fuentes del Valle del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/515-2022/Ampliación Casa  
16 febrero 2022



Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 318, fracción I, inciso e) y 353, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**5.-** Copia de la **identificación oficial** de la C. Lydia María Almaguer Ruiz, consistente en la Credencial para Votar con clave de elector: ALRZLY69092019M000, expedida por el Instituto Nacional Electoral, a su nombre. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso c), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**6.-** Recibo de pago con el folio número: 012000048196, de fecha 07-siete de enero de 2021-dos mil veintiuno, relativo al pago del **Impuesto Predial** del expediente catastral identificado con el número 14-047-033, para el período comprendido del primero al sexto bimestre del año 2021-dos mil veintiuno. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 316, fracción IV, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y 318, fracción I, inciso f), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**7.- 06-seis fotografías**, que muestran la situación actual del inmueble identificado con el expediente catastral número 14-047-033. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso i), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**8.-** Copia simple del **comprobante de domicilio** consistente en el recibo oficial de pago por el servicio de suministro de gas, expedido por "Naturgy", correspondiente al periodo facturado del mes de marzo; mediante el cual acredita la existencia del domicilio señalado para oír y recibir notificaciones (el cual tiene una antigüedad menor a 03-tres meses). Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso j), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**9.- 08-ocho juegos de planos arquitectónicos y constructivos**, en el formato oficial, editables en el formato CD, en el programa denominado AutoCAD editable, suscritos por el C. Arquitecto Héctor Manuel Cavazos González, con cédula profesional número 11065074, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, en su carácter de **perito responsable del Proyecto y responsable de la Construcción (Obra)**, y la C. Lydia María Almaguer Ruiz, en su carácter de propietaria del lote o predio en cuestión.

Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 340, inciso c), 342, fracción I, inciso c) y 353, incisos c) y d), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**10.-** Escrito de fecha 20-veinte de abril de 2021-dos mil veintiuno, suscrito por el C. Arquitecto Héctor Manuel Cavazos González, con cédula profesional número 1106574, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, mediante el cual informa ser el **perito responsable de la Demolición Parcial, del Proyecto**

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO *CODU 2021-2024/315-2022/Ampliación Casa*  
16 febrero 2022

*CA-3*



**Arquitectónico y de la Construcción (Obra)** en el lote o predio ubicado frente a la avenida Fuentes del Valle número 620, en la colonia Fuentes del Valle en este Municipio. Asimismo, manifiesta el perito que el producto de la demolición será llevado al tiradero oficial de escombro ubicado en la Carretera a García, en el kilómetro 67. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y los artículos 340, incisos d) y f), 342, fracción I, incisos d) y e), y 353, inciso e), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**11.- Estudio de No Afectación a Edificaciones Colindantes**, de fecha 20—veinte de abril de 2021—dos mil veintiuno, suscrito por el C. Arquitecto Héctor Manuel Cavazos González, con cédula profesional número 1106574, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública. Lo anterior en cumplimiento al artículo 353, inciso f), del Reglamento de Zonificación de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**12.- Memoria de Cálculo Estructural y planos estructurales**, fechados en el mes de diciembre del año 2020—dos mil veinte, realizados por el C. Ingeniero Civil Carlos Guerrero Longoria, con cédula profesional número 3472535 expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como escrito de fecha 27—veintisiete de enero de 2020—dos mil veinte, mediante el cual informa ser el **perito responsable del Cálculo Estructural**. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y los artículos 340, incisos e) e i), y 342, fracción II, incisos a) y b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**13.- Evaluación Estructural**, fechada en el mes de abril del año 2021—dos mil veintiuno, realizada por el C. Ingeniero Civil Carlos Guerrero Longoria, con cédula profesional número 3472535 expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, escrito de fecha 15—quince de julio de 2021—dos mil veintiuno, mediante el cual informa ser el **perito responsable de la Evaluación Estructural**. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y los artículos 340, incisos e) e i) y 342, fracción II, incisos a) y b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**14.- Análisis Hidrológico e Hidráulico**, de fecha 18—dieciocho de diciembre de 2020—dos mil veinte, realizado por el C. Ingeniero Civil José Ángel Coronado Pérez, con cédula profesional número 6364530 expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como escrito de esa misma fecha, mediante el cual informa ser el **perito responsable** del referido estudio. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y los artículos 340, inciso i) y 342, fracción II, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**15.- Estudio Geológico**, de fecha 26—veintiseis de marzo de 2021—dos mil veintiuno, realizado por el C. Ingeniero Geólogo Juan Enrique Valdés Gil, con cédula profesional número

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/515-2022/Ampliación Casa  
16 febrero 2022

- 4



8460104 expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como el escrito de esa misma fecha, mediante el cual informa ser el **perito responsable** del referido estudio. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y los artículos 340, inciso i), y 342, fracción II, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**16.- Estudio de Mecánica de Suelos**, fechado en el mes de noviembre del 2020—dos mil veinte, realizado por el C. Ingeniero Civil Luis Armando Jiménez Rodríguez con cédula profesional número 1825655, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como el escrito de fecha 24-veinticuatro de noviembre de 2020—dos mil veinte, mediante el cual informa ser el **perito responsable** del referido estudio. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y los artículos 340, inciso i), y 342, fracción II, inciso b), Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**17.-** Escrito de fecha 30—treinta de septiembre de 2020 —dos mil veinte, suscrito por la C. Nelly Alicia Loria Villaseñor, así como, copia de la identificación oficial, consistente en la Credencial para Votar con clave de elector: LRVNL36110324M600, expedida por el Instituto Federal Electoral, a su nombre, quien se ostenta con el carácter de propietaria del lote o predio colindante (vecino colindante) ubicado frente a la avenida Fuentes del Valle número 622, en la colonia Fuentes del Valle en este Municipio, mediante el cual manifiesta su conformidad con el proyecto a realizar en el lote o predio en cuestión, en términos de lo dispuesto por el artículo 47, último párrafo, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**18.- Oficio** número DMPC/EFC-007/2021, girado por la Dirección de **Protección Civil Municipal** en fecha 02-dos de marzo del 2021—dos mil veintiuno, mediante el cual informa que no existe inconveniente para que se realice el proyecto solicitado en el lote o predio identificado con el expediente catastral número 14-047-033, en términos de lo dispuesto por la Ley de Protección Civil del Estado y el Reglamento de Protección Civil Municipal.

Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y el artículo 340, inciso j), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**19.- Revisión y Visto Bueno de Propuesta Pluvial** con el número de folio 220, de fecha 25-veinticinco de agosto del año 2020—dos mil veinte, expedido por la Secretaría de Obras Públicas; respecto al lote o predio ubicado frente a la avenida Fuentes del Valle No. 620 M047 L033 entre Vía Tito Flavio y Vía Servio Tulio, en la colonia Fuentes del Valle, San Pedro Garza García, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral número 14-047-033.

Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 282, párrafo último, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/515-2022/Ampliación Casa  
16 febrero 2022

- 5



**TERCERO.** La Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano a través de su inspector adscrito, realizó tres inspecciones físicas al predio de referencia, de las que se desprenden lo siguiente:

- *“En fecha 24-veinticuatro de abril de 2021—dos mil veintiuno, en la que se reportó lo siguiente: “Sin empezar los trabajos de demolición y reposición. En el límite de propiedad derecho existe un arbotante. El uso actual: remodelación total del inmueble. colindancia pegada al límite de propiedad a la izquierda con casa habitación. El arroyo de calle por Fuentes del Valle es de 9.00 metros. ancho de banqueta del lado del predio es de 2.90 metros, sin banqueta del otro lado. Se ingresan a sistema 24 fotografías y carátula de dictamen de inspección”.*
- *En fecha 08-ocho de septiembre de 2021—dos mil veintiuno, en la que se reportó lo siguiente: “Sin empezar los trabajos de demolición. El uso actual es obra en construcción, casa habitación. Colindancias pegadas al límite de propiedad a la izquierda pegada con casa habitación. El arroyo de calle por Fuentes del Valle es de 8.80 metros, ancho de banqueta del lado del predio es de 3.00 metros y frente al predio hay un parque. Se ingresa al sistema dictamen de Inspección y 22 fotografías”.*
- *En fecha Inspección 09-nueve de noviembre de 2021—dos mil veintiuno, en la que se reportó lo siguiente: “Se verificaron medidas en área de cochera y jardín. Obra de ampliación de casa habitación (abandonada) en proceso de cambio de acabados interiores y exteriores, muros de block ext. . Cimentación en área de jardín y cochera. El uso actual es obra ampliación casa habitación (abandonada) en proceso de cambio de acabados internos y externos, muros block ext. No coincide con plano anexo. El arroyo de calle por Ave. Fuentes del Valle es de 9.40 metros, ancho de banqueta del lado del predio es de 2.40 metros del otro lado hay un parque, ver croquis. Se ingresa al sistema : inspección física y 7 fotografías”.*

**CUARTO.** El expediente administrativo **NCA 32548-2021**, así como el dictamen técnico emitido por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano, el cual fue aprobado por unanimidad.

**QUINTO.** La Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano en términos de lo establecido en los artículos 318, 340, 328 fracción III, 424 y demás relativos aplicables del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, realizó un dictamen técnico referente a la solicitud que nos ocupa en donde una vez analizadas las constancias por dicha Secretaría, se tuvo que el predio objeto del presente escrito se encuentra en una **ZONA DE RIESGO**, de conformidad con lo dispuesto por el Atlas de Riesgo del Estado, por lo que al ser atribución de la suscrita Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, de acuerdo al artículo antes citado, en fecha 14-catorce de febrero de 2022-dos mil veintidós, se turnó por parte de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, las constancias que integran el expediente formado con motivo de la solicitud de la parte promovente, y en fecha 16-dieciséis de febrero de 2022-dos mil veintidós, fue sometido a votación por la suscrita Comisión, para que una vez realizado lo anterior, se emita el presente dictamen para ser presentado a consideración del pleno del Republicano Ayuntamiento.

Por lo que, visto las constancias que obran en el expediente de referencia se tienen, de orden legal las siguientes:

Republicano Ayuntamiento  
Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/515-2022/Ampliación Casa  
16 febrero-2022

- 6

**CONSIDERACIONES**

**PRIMERA.** Esta Comisión es competente para conocer y proponer al Republicano Ayuntamiento el presente asunto, lo anterior en términos del artículo 38 y demás relativos aplicables de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, 29, 32 fracciones IV, V y VI, 35 fracción XI, 36 fracción XI, inciso c y demás relativos aplicables del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, aplicables en términos de lo establecido en el artículo Tercero Transitorio de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, y los artículos 328 fracción III y último párrafo, 424 y demás aplicables del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**SEGUNDA.** El Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, es la autoridad competente para resolver el dictamen presentado por la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, referente a la solicitud presentada de conformidad con los artículos 11 fracción XII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y los artículos 318, 340, 328 fracción III y último párrafo, 424 y demás relativos y aplicables del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**TERCERA.** Con fundamento en lo previsto por el artículo 424 primer párrafo número 3 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, emitió un dictamen técnico referente a la solicitud que nos ocupa, por lo que se pone a consideración de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano la presente solicitud, bajo dicho dictamen técnico, mismo que se inserta a continuación:

**"DICTAMEN TÉCNICO"****I.- DATOS GENERALES:**

<i>Fecha de ingreso:</i>	<i>22-veintidós de abril del año 2021 -dos mil veintiuno.</i>
<i>No. de expediente:</i>	<i>NCA-32548-2021</i>
<i>No. expediente catastral:</i>	<i>14-047-033</i>
<i>Asunto:</i>	<i>Licencia de Construcción para la demolición parcial de metros cuadrados, Licencia de Construcción para la Regularización de metros cuadrados de construcción, Licencia de Construcción para la ampliación de metros cuadrados de casa habitación unifamiliar, Licencia de Construcción para la regularización de 1-un Muro de Contención (alberca) y de 1-un muro de contención (jardín); y la Licencia de Construcción para la regularización de una Barda.</i>
<i>Ubicación:</i>	<i>Avenida Fuentes del Valle número 620 entre las calles Vía Tito Flavio y Vía Servio Tulio, en la colonia Fuentes del Valle en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.</i>
<i>Propietario:</i>	<i>Lydia María Almaguer Ruiz.</i>
<i>Superficie del Predio:</i>	<i>290.68 metros cuadrados</i>
<i>Domicilio para oír y recibir notificaciones:</i>	

Republicano Ayuntamiento  
Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/315-2022/Ampliación Casa  
16 febrero 2022

- 7



San Pedro  
Garza García

2021 — 2024

*Privada Hidalgo número 1107, en el Fraccionamiento Huasteca del Valle en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.*

## **II.- COMPETENCIA:**

*En virtud de que el lote o predio en cuestión se ubica en una **ZONA DE RIESGO**, según se advierte del Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, el presente asunto es competencia del R. Ayuntamiento de este Municipio, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 328, fracción III, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.*

## **III.- DOCUMENTACIÓN:**

*Por tratarse de un lote o predio ubicado en una **ZONA DE RIESGO**, para la obtención de la licencia solicitada, la peticionaria deberá sujetarse al procedimiento establecido por el artículo 424 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, y acompañar los requisitos a que se refiere el artículo 316 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y por los artículos 318, 340, 342, fracciones I y II, y 353, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, y que consisten en lo siguiente:*

*1.- **Solicitud formal y escrito** de fecha 22-veintidós de abril de 2021-dos mil veintiuno; en los términos de los artículos 318, fracciones I, primer párrafo, II, III y IV, 340, inciso a), 342, fracción I, inciso a), y 353, inciso a), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.*

*2.- **Plano de localización del lote** identificado con el expediente catastral número 14-047-033. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso a), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.*

*3.- **El interés jurídico** con el que comparece la C. Lydia María Almaguer Ruiz, lo justifica mediante la copia simple de la escritura pública número 6,009 –seis mil nueve, de fecha 11–once de noviembre de 2019 –dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Notario Público número 39 –treinta y nueve, con ejercicio en el municipio de Monterrey, Nuevo León, relativa al **CONTRATO DE DONACIÓN PURA ENTRE ASCENDIENTE Y DESCENDIENTE DE UN INMUEBLE URBANO** celebrado entre la C. **MARÍA MERCEDES RUIZ CRUZ DE ALMAGUER**, como la Donante, y la C. **LYDIA MARÍA ALMAGUER RUIZ**, como la Donataria, respecto del lote de terreno marcado con el número 651-seiscientos cincuenta y uno, de la manzana número 47-cuarenta y siete, ubicado en la colonia Fuentes del Valle en San Pedro Garza García, Nuevo León, con una superficie de **290.68 metros cuadrados**. La anterior escritura pública se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número: 558, volumen: 143, libro: 23, sección: Propiedad, unidad: Garza García, en fecha: 22-veintidós de marzo de 2021 -dos mil veintiuno.*

*Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y el artículo 318, fracción I, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.*

*4.- El lote o predio identificado con el expediente catastral número 14-047-033, presenta los **antecedentes siguientes**:*

- **Plano relativo a la construcción de una casa habitación** aprobado por la Jefatura de Obras de la Secretaría de Obras Públicas del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha de 06-seis de julio del año 1971- mil novecientos setenta y uno, la edificación de obra nueva para casa habitación unifamiliar; en el lote o predio identificado actualmente con el expediente catastral número 14-047-033 (antes 14-047-030),*

Republicano Ayuntamiento  
Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/515-2022/Ampliación Casa  
16 febrero 2022

- 8



ubicado frente a la avenida Fuentes del Valle sin número entre las calles Vía Servio Tulio y Vía Tito Flavio, en la colonia Fuentes del Valle del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- Croquis que ilustra la Ampliación de construcción para casa habitación unifamiliar de 28-veintiocho metros cuadrados de tipo "G", aprobado por la Dirección de Urbanismo y Planificación del municipio, de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 12-doce de agosto de 1983-mil novecientos ochenta y tres, respecto del lote o predio identificado actualmente con el expediente catastral número 14-047-033, ubicado frente a la avenida Fuentes del Valle número 620, en la colonia Fuentes del Valle del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 318, fracción I, inciso e) y 353, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

5.- Copia de la **identificación oficial** de la C. Lydia María Almaguer Ruiz, consistente en la Credencial para Votar con clave de elector: ALRZLY69092019M000, expedida por el Instituto Nacional Electoral, a su nombre. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso c), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

6.- Recibo de pago con el folio número: 012000048196, de fecha 07-siete de enero de 2021-dos mil veintiuno, relativo al pago del **Impuesto Predial** del expediente catastral identificado con el número 14-047-033, para el periodo comprendido del primero al sexto bimestre del año 2021-dos mil veintiuno. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 316, fracción IV, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y 318, fracción I, inciso f), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

7.- **06-seis fotografías**, que muestran la situación actual del inmueble identificado con el expediente catastral número 14-047-033. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso i), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

8.- Copia simple del **comprobante de domicilio** consistente en el recibo oficial de pago por el servicio de suministro de gas, expedido por "Naturgy", correspondiente al periodo facturado del mes de marzo; mediante el cual acredita la existencia del domicilio señalado para oír y recibir notificaciones (el cual tiene una antigüedad menor a 03-tres meses). Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso j), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

9.- **08-ocho juegos de planos arquitectónicos y constructivos**, en el formato oficial, editables en el formato CD, en el programa denominado AutoCAD editable, suscritos por el C. Arquitecto Héctor Manuel Cavazos González, con cédula profesional número 11065074, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, en su carácter de **perito responsable del Proyecto y responsable de la Construcción (Obra)**, y la C. Lydia María Almaguer Ruiz, en su carácter de propietaria del lote o predio en cuestión.

Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 340, inciso c), 342, fracción I, inciso c) y 353, incisos c) y d), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

10.- Escrito de fecha 20-veinte de abril de 2021-dos mil veintiuno, suscrito por el C. Arquitecto Héctor Manuel Cavazos González, con cédula profesional número 1106574, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, mediante el cual informa ser el **perito responsable de la Demolición Parcial, del Proyecto Arquitectónico y de la Construcción (Obra)** en el lote o predio ubicado frente a la avenida Fuentes del Valle número 620, en la colonia Fuentes del Valle en este Municipio. Asimismo, manifiesta el perito que

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/515-2022/Ampliación Casa  
16 febrero 2022

- 9



el producto de la demolición será llevado al tiradero oficial de escombros ubicado en la Carretera a García, en el kilómetro 67. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y los artículos 340, incisos d) y f), 342, fracción I, incisos d) y e), y 353, inciso e), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**11.- Estudio de No Afectación a Edificaciones Colindantes**, de fecha 20-veinte de abril de 2021-dos mil veintiuno, suscrito por el C. Arquitecto Héctor Manuel Cavazos González, con cédula profesional número 1106574, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública. Lo anterior en cumplimiento al artículo 353, inciso f), del Reglamento de Zonificación de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**12.- Memoria de Cálculo Estructural y planos estructurales**, fechados en el mes de diciembre del año 2020-dos mil veinte, realizados por el C. Ingeniero Civil Carlos Guerrero Longoria, con cédula profesional número 3472535 expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como escrito de fecha 27-veintisiete de enero de 2020-dos mil veinte, mediante el cual informa ser el **perito responsable del Cálculo Estructural**. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y los artículos 340, incisos e) e i), y 342, fracción II, incisos a) y b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**13.- Evaluación Estructural**, fechada en el mes de abril del año 2021-dos mil veintiuno, realizada por el C. Ingeniero Civil Carlos Guerrero Longoria, con cédula profesional número 3472535 expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como, escrito de fecha 15-quince de julio de 2021-dos mil veintiuno, mediante el cual informa ser el **perito responsable de la Evaluación Estructural**. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y los artículos 340, incisos e) e i) y 342, fracción II, incisos a) y b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**14.- Análisis Hidrológico e Hidráulico**, de fecha 18-dieciocho de diciembre de 2020-dos mil veinte, realizado por el C. Ingeniero Civil José Ángel Coronado Pérez, con cédula profesional número 6364530 expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como escrito de esa misma fecha, mediante el cual informa ser el **perito responsable del referido estudio**. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y los artículos 340, inciso i) y 342, fracción II, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**15.- Estudio Geológico**, de fecha 26-veintiseis de marzo de 2021-dos mil veintiuno, realizado por el C. Ingeniero Geólogo Juan Enrique Valdés Gil, con cédula profesional número 8460104 expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como el escrito de esa misma fecha, mediante el cual informa ser el **perito responsable del referido estudio**. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y los artículos 340, inciso i), y 342, fracción II, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**16.- Estudio de Mecánica de Suelos**, fechado en el mes de noviembre del 2020-dos mil veinte, realizado por el C. Ingeniero Civil Luis Armando Jiménez Rodríguez con cédula profesional número 1825655, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, así como el escrito de fecha 24-veinticuatro de noviembre de 2020-dos mil veinte, mediante el cual informa ser el **perito responsable del referido estudio**. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos,

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/515-2022 Ampliación Casa  
16 febrero 2022

- 10



*Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y los artículos 340, inciso i), y 342, fracción II, inciso b), Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.*

*17.- Escrito de fecha 30—treinta de septiembre de 2020 —dos mil veinte, suscrito por la C. Nelly Alicia Loria Villaseñor, así como, copia de la identificación oficial, consistente en la Credencial para Votar con clave de elector: LRVNL36110324M600, expedida por el Instituto Federal Electoral, a su nombre, quien se ostenta con el carácter de propietaria del lote o predio colindante (vecino colindante) ubicado frente a la avenida Fuentes del Valle número 622, en la colonia Fuentes del Valle en este Municipio, mediante el cual manifiesta su conformidad con el proyecto a realizar en el lote o predio en cuestión, en términos de lo dispuesto por el artículo 47, último párrafo, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.*

*18.- Oficio número DMPC/EFC-007/2021, girado por la Dirección de Protección Civil Municipal en fecha 02—dos de marzo del 2021—dos mil veintiuno, mediante el cual informa que no existe inconveniente para que se realice el proyecto solicitado en el lote o predio identificado con el expediente catastral número 14-047-033, en términos de lo dispuesto por la Ley de Protección Civil del Estado y el Reglamento de Protección Civil Municipal.*

*Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 316, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, y el artículo 340, inciso j), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.*

*19.- Revisión y Visto Bueno de Propuesta Pluvial con el número de folio 220, de fecha 25—veinticinco de agosto del año 2020—dos mil veinte, expedido por la Secretaría de Obras Públicas; respecto al lote o predio ubicado frente a la avenida Fuentes del Valle No. 620 M047 L033 entre Vía Tito Flavio y Vía Servio Tulio, en la colonia Fuentes del Valle, San Pedro Garza García, Nuevo León, e identificado con el expediente catastral número 14-047-033.*

*Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 282, párrafo último, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.*

#### **IV.- INSPECCIÓN FÍSICA:**

*Se practicaron en el inmueble objeto del presente asunto las siguientes inspecciones físicas:*



• En fecha 24—veinticuatro de abril de 2021—dos mil veintiuno, en la que se reportó lo siguiente: "Sin empezar los trabajos de demolición y reposición. En el límite de propiedad derecho existe un arbotante. El uso actual: remodelación total del inmueble. colindancia pegada al límite de propiedad a la izquierda con casa habitación. El arroyo de calle por Fuentes del Valle es de 9.00 metros. ancho de banqueta del lado del predio es de 2.90 metros, sin banqueta del otro lado. Se ingresan a sistema 24 fotografías y carátula de dictamen de inspección".

• En fecha 08—ocho de septiembre de 2021—dos mil veintiuno, en la que se reportó lo siguiente: "Sin empezar los trabajos de demolición. El uso actual es obra en construcción, casa habitación. Colindancias pegadas al límite de propiedad a la izquierda pegada con casa habitación. El arroyo de calle por Fuentes del Valle es de 8.80 metros, ancho de banqueta del lado del predio es de 3.00 metros y frente al predio hay un parque. Se ingresa al sistema dictamen de Inspección y 22 fotografías".

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/515-2022/Ampliación Casa  
16 febrero 2022

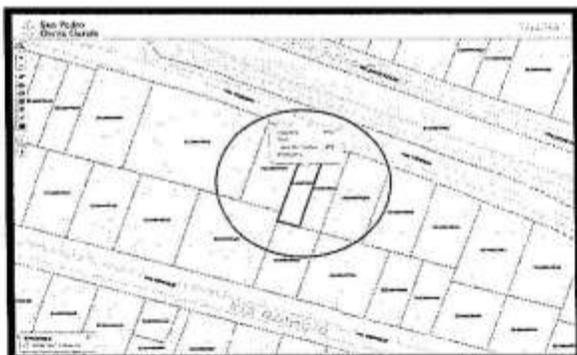
- 11



- En fecha Inspección 09-nueve de noviembre de 2021—dos mil veintiuno, en la que se reportó lo siguiente: "Se verificaron medidas en área de cochera y jardín. Obra de ampliación de casa habitación (abandonada) en proceso de cambio de acabados interiores y exteriores, muros de block ext. . Cimentación en área de jardín y cochera. El uso actual es obra ampliación casa habitación (abandonada) en proceso de cambio de acabados internos y externos, muros block ext. No coincide con plano anexo. El arroyo de calle por Ave. Fuentes del Valle es de 9.40 metros, ancho de banqueta del lado del predio es de 2.40 metros del otro lado hay un parque, ver croquis. Se ingresa al sistema : inspección física y 7 fotografías".

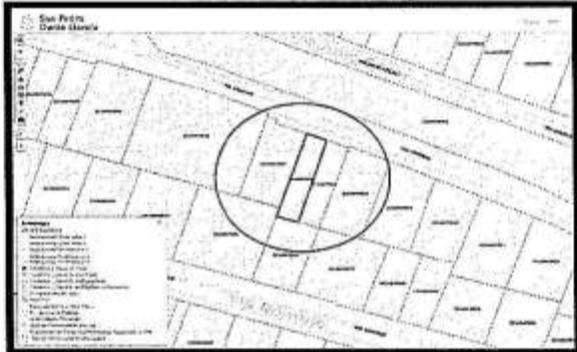
**V.- ZONIFICACIÓN:**

**Plano E2 de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo.**



De acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030, y su **Plano E2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo**, el predio identificado con el expediente catastral número 14-047-033, se ubica en una Zona con uso del suelo Habitacional clasificada como "**Habitacional Unifamiliar I**".

**Plano E3 de Densidad Habitacional y CUS Máximo.**

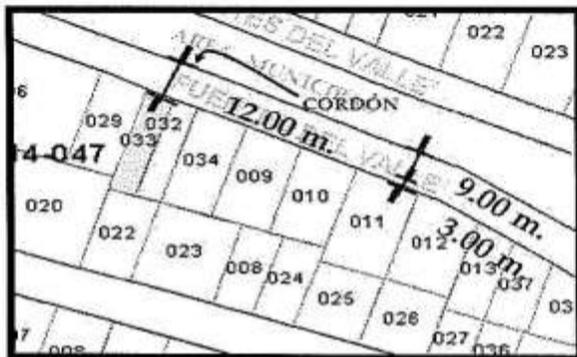


Según el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, su **Plano E3 de Densidad Habitacional y CUS Máximo**, y de conformidad con el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el predio identificado con el expediente catastral número 14-047-033, con uso habitacional unifamiliar en área urbana, tiene una densidad tipo "**H10**" que permite una superficie mínima neta de 400 metros cuadrados por lote.

*[Firma manuscrita]*  
- 12



**VI.-ALINEAMIENTO VIAL:**



"El predio debe de respetar un alineamiento vial del cordón sur del área municipal 12.00 metros hacia el lote, con arroyo vial de 9.00 metros y banquetta colindante al predio de 3.00 metros de ancho. No tiene afectación".

**VII. ANÁLISIS DE RIESGO:**

**CONCEPTOS:**

Los conceptos de "Atlas de riesgo", "Zona de riesgo", se definen por el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, en los términos siguientes:

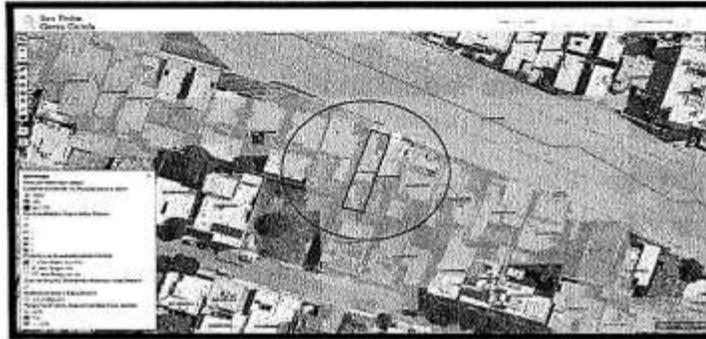
**Atlas de riesgo:** Documento emitido o que sea emitido por el gobierno del estado de Nuevo León o por el Ayuntamiento en donde se establecen y clasifican las zonas de riesgo en el territorio municipal. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2, fracción XIII del Reglamento en cita.

**Zona de riesgo:** Son las superficies de suelo del municipio, identificadas como tales por el Plan, el atlas de riesgo, o en aquellos documentos que los remplacen, que por su ubicación representan peligro debido a factores antropogénicos o naturales, que pueden causar daños o perjuicios a las personas o a sus bienes. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2, fracción CV del Reglamento en cita.

**VIII.- ZONA DE RIESGO:**

Conforme el Atlas de Riesgos del Estado de Nuevo León, el inmueble identificado con el expediente catastral número 14-047-033, se ubica en una zona con un **RIESGO HIDROMETEOROLÓGICO - MUY ALTO DE INUNDACIÓN** por estar en Zona de Planicies de Inundación y por estar en Zona de Encharcamiento o Anegamiento, así como presentar colindancia en Zona de Guarda en Corrientes Menores "Arroyo El Capitán".

(ESPACIO SIN TEXTO)

**DICTAMEN DE INGENIERÍAS:**

El dictamen de Ingenierías elaborado por la Coordinación de Ingenierías adscrita a la Dirección General de Control Urbano de esta Secretaría, en fecha 22-veintidós de julio de 2021-dos mil veintuno, bajo el oficio número: CI-AJCV-155/CHU/JUL-2021, determina que el lote o predio en cuestión presenta reporte de **RIESGO HIDROMETEOROLÓGICO – MUY ALTO de INUNDACIÓN** por estar en **Zona de Planicies de Inundación** y por estar en **Zona de Encharcamiento o Anegamiento**, así como presentar colindancia en **Zona de Guarda en Corrientes Menores “Arroyo El Capitán”**.

Cabe señalar que, en el referido dictamen de Ingenierías se señalan los estudios y las medidas de mitigación aplicables, el cual se describe en el XI del presente dictamen.

**IX.- ANÁLISIS DE LO SOLICITADO:**

Lo solicitado actualmente consiste en la expedición de la **Licencia de Construcción para la demolición parcial de 83.78 metros cuadrados** para la edificación existente autorizada y distribuidos de la siguiente manera: en **Planta Baja de 43.89 metros cuadrados** y en **Planta Alta de 39.89 metros cuadrados**.

Asimismo solicita la expedición de la **Licencia de Construcción de Ampliación para casa habitación unifamiliar de 106.85 metros cuadrados**, distribuidos de la siguiente manera: **Planta Baja de 54.81 metros cuadrados** y **Planta Alta de 52.04 metros cuadrados**, la **Licencia de Construcción para la Regularización de 62.77 metros cuadrados** distribuidos de la siguiente manera: **Planta Baja de 28.74 metros cuadrados** y **Planta Alta de 34.03 metros cuadrados**, la **Licencia de Construcción para la Regularización de 1-un Muro de Contención (Alberca) de 16.13 metros lineales** con una altura máxima de 1.20 metros, la **Licencia de Construcción para la Regularización de 1-un Muro de Contención (Jardín) de 3.89 metros lineales** con una altura máxima de 1.50 metros, y la **Licencia de Construcción para la Regularización de Barda de 15.07 metros lineales** con una altura máxima de 1.20 metros; para el inmueble ubicado frente a la avenida Fuentes del Valle número 620 entre las calles Vía Tito Flavio y Vía Servio Tulio, en la colonia Fuentes del Valle en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 14-047-033.

De lo anterior se advierte que, para el caso de resolver una solicitud de Licencia de Construcción para un lote o predio ubicado en una zona de Alto Riesgo, la cual es competencia del R. Ayuntamiento Municipal, deberá previamente justificarse dicha construcción mediante las medidas de mitigación que se precisen, las cuales serán determinadas por los estudios técnicos respectivos, debidamente elaborados por peritos en la materia de que se trate.



Ahora bien, como se indicó en el número que antecede, el lote o predio en comento según el Atlas de Riesgo del Estado de Nuevo León, se ubica en una zona con reporte de **RIESGO HIDROMETEOROLÓGICO – MUY ALTO de Inundación** por estar en Zona de Planicies de Inundación y en Zona de Encharcamiento o Anegamiento, así como presentar colindancia en Zona de Guarda en Corrientes Menores "Arroyo El Capitán".

Por lo que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 177, párrafo tercero y 179 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la interesada presentó los siguientes estudios, en los cuales se contienen las medidas de mitigación aplicables:

**ESTUDIOS:**

- a) Cálculo y Evaluación Estructural
- b) Estudio de Mecánica de Suelos
- c) Estudio Geológico
- d) Estudio Hidrológico e Hidráulico

En atención a los referidos estudios se determina que las medidas de mitigación que se precisan para llevar a cabo el proyecto de construcción solicitado para el lote o predio en cuestión, son las siguientes:

**HIDROMETEOROLÓGICAS (del Perito responsable):**

- Se deberá desplantar la edificación en al menos 0.30m por encima del cordón de la banquetta.
- Se recomienda que la autoridad competente realice limpiezas periódicas y desazolves del canal existente, lo anterior como medida de prevención para los habitantes de la zona.
- Se recomienda colocar bajantes pluviales con un diámetro mínimo de al menos 6", con su descarga a nivel de piso terminado.

**GENERALES DE CONSTRUCCIÓN:**

- Se deberá contar con la supervisión de un ingeniero especialista en Hidráulica en todo momento de la construcción; en su etapa de Cimentación, Desplante de la Edificación, Accesos vehiculares y Banquetas.
- Se deberá contar con la supervisión de un ingeniero especialista en Geotecnia y del Laboratorio de Mecánica de Suelos en todo momento de la construcción, en su etapa de Cimentación.
- Se deberá contar con la supervisión de un ingeniero especialista en Estructuras en todo momento de la construcción; desde su etapa de Cimentación hasta el término de la construcción de la Estructura.

La Dirección de Protección Civil Municipal, bajo el oficio número DMPC/EFC-007/2021, de fecha 02-dos de marzo de 2021-dos mil veintiuno, manifestó lo siguiente:

"... consideramos que no existe inconveniente para la realización de este proyecto, siempre y cuando se respeten los procedimientos de seguridad conforme a los Art. 4, Fracc. III, 6, 7, Fracc. IV, 15, Fracc. III, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 45, 50 del Reglamento de Protección Civil del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y la Ley de Protección Civil del Estado de Nuevo León".

**X.- OPINIÓN DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN:**

De conformidad con el artículo 11, fracción XII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en inmuebles ubicados en zona de Riesgo Alto y Muy Alto, esta Secretaría deberá solicitar la opinión a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León.



San Pedro  
Garza García

2021 — 2024

Al respecto, en el expediente administrativo en que se actúa consta que mediante el oficio número JAFG/SODU/967/2021, de fecha 21-veintiuno de octubre del 2021—dos mil veintiuno, se solicitó la opinión a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, en virtud de que el inmueble se ubica en una Zona de Riesgo Alto.

Emitiendo su opinión, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado, bajo el oficio número 003/SDU/2021, suscrito por el entonces C. Subsecretario de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de Nuevo León, en fecha 04—cuatro de noviembre de 2021—dos mil, de la siguiente manera:

“Por lo anterior, esta Secretaría informa que de acuerdo a lo señalado por el Consejo Técnico Geológico e Hidrometeorológico del Estado de Nuevo León, en la tercera sesión ordinaria de fecha 02 de septiembre de 2020, se aprobó por unanimidad el Criterio siguiente:

*Referente al otorgamiento o negativa de autorizaciones, permisos o licencias de construcción de casas habitación (obra nueva, modificación de obra nueva, ampliación o regularización), cuando se encuentren dentro de un fraccionamiento aprobado por la autoridad competente, la Secretaría emitirá una opinión para que los municipios analicen y determinen las medidas de mitigación sin necesidad de pasar por el Consejo Técnico, en aquellos casos en que las autoridades municipales competentes cuenten con un departamento o área técnica con especialidad en la materia, que les auxilie en el análisis e identificación de las zonas de riesgos y/o los factores asociados a dicha situación.*

Por tal motivo, siendo el caso de este predio ubicado en la calle Av. Fuentes Del Valle Ote. Número 620, Colonia Fuentes Del Valle, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con número de expediente catastral 14-047-033, esta Secretaría Opina que las Medidas de Mitigación aplicables al predio deberán ser revisadas, analizadas y/o dictaminadas por la autoridad municipal correspondiente, de conformidad con lo señalado por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado del Nuevo León, Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, y los Reglamentos Municipales correspondientes.

Sin embargo, esta Secretaría realiza las siguientes recomendaciones:

- Tomando en cuenta que le predio en cuestión presenta riesgo Hidrometeorológico por encharcamiento o anegamiento en un 100% de su superficie, de acuerdo con el Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León.
- Deberá seguir las conclusiones y recomendaciones establecidas en el Estudio Hidrológico E Hidráulico, elaborado por Jacp Ingeniería-consultoría-proyectos, y realizado por el Ing. José Ángel Coronado Pérez con cedula profesional No. 6364530.
- Que cuando se requiera trabajos de excavación y/o realizar cortes sobre suelo natural que pueda afectar la estabilidad del terreno se solicite que el estudio contemple pruebas y estudios para determinar la estabilidad de taludes, designación de calidad de roca (ROD – Rock Quality Designation) y clasificación geomecánica de Bieniawski (RMR – Rock Mass Rating).
- Que si se requieren anclajes se realicen al interior del terreno.
- Que se respeten los límites federales de cauces de ríos y/o arroyos.
- Se prohíban las obras de infiltración en suelos que presenten características de inestabilidad.
- Se prohíban bloquear, rellenar o utilizar como vialidad todos los cauces de ríos y arroyos, así como sus cañadas.
- Buscar siempre proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos”.

**XI.- DICTAMEN EXPEDIDO POR LA COORDINACIÓN DE INGENIERÍAS ADSCRITA A LA DIRECCIÓN GENERAL DE CONTROL URBANO DE ESTA SECRETARÍA:**

Republicano Ayuntamiento  
Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/515-2022 Ampliación Casa  
16 febrero 2022

- 16



En atención al referido estudio, la Dirección General de Control Urbano de esta Secretaría, a través de la Coordinación de Ingenierías, elaboró el dictamen respectivo, con número de oficio: CI-AJCV-155/CHU/JUL-2021, de fecha 22-veintidós de julio de 2021-dos mil veintiuno, de la siguiente manera:

**“DICTAMEN DE INGENIERÍAS  
(Completo)**

**ASUNTO.-** Revisión de Ingenierías para el Proyecto: Licencias de Demolición y Reposición de Losa, Regularización de Construcción y Muros de Contención -Alberca-, Ampliación de Casa Habitación Unifamiliar (con Expediente Administrativo NCA-32548/2021); en una superficie de terreno de 290.68m<sup>2</sup> y con 305.76m<sup>2</sup> de construcción total, con una pendiente máxima del terreno de 4.56%.

**UBICACIÓN.-** Av. Fuentes del Valle No.620 Fracc. Fuentes del Valle; con número de expediente catastral 14-047-033; del municipio de San Pedro Garza García, N. L.

**PROPIETARIO.-** Lydia María Almaguer Ruíz.

NIVEL	ÁREA AUTORIZADA	ÁREA EXISTENTE AUTORIZADA	DEMOLICIÓN Y REPOSICIÓN	REGULARIZACIÓN Y DEMOLICIÓN	ÁREA POR REGULARIZAR	TOTAL CONSTRUCCIÓN	ÁREA TOTAL
Planta Baja	131.01 M2	81.29 M2	41.50 M2	00.00 M2	23.62 M2	02.40 M2	146.41 M2
1º NIVEL	100.75 M2	81.46 M2	18.60 M2	22.90 M2	33.99 M2	00.00 M2	159.35 M2
<b>TOTAL</b>	<b>231.76 M2</b>	<b>162.75 M2</b>	<b>60.10 M2</b>	<b>22.90 M2</b>	<b>57.61 M2</b>	<b>02.40 M2</b>	<b>305.76 M2</b>

**NOTA:** Toda la información anterior está basada en el “Proyecto de Ingreso” en formato de Plano Oficial, la cual está sujeta a revisión por el Dictaminador correspondiente. Cabe mencionar que cualquier cambio de información que no signifique un cambio en la naturaleza del Proyecto de Ingreso, así como la reducción de áreas de construcción por cumplimiento de lineamientos, NO se consideran motivos suficientes para hacer cambios en los estudios de ingeniería (anexos al proyecto) por lo que NO amerita un cambio del presente Dictamen de la Coordinación de Ingenierías de esta Secretaría.

**ANTECEDENTES:**

- El día 23 de Abril del 2021 se recibió el expediente NCA-32548/2021 (Riesgo Hidrometeorológico) (Zona de Guarda en Corrientes Menores), por medio del oficio No. CGL/CHU/043/2021.
- El día 22 de Julio del 2021 se realiza el presente Dictamen de Ingenierías.

Basándose tanto en la topografía y geomorfología (local y de la zona), como en el proyecto arquitectónico descrito, se deberán atender estrictamente los **PROCEDIMIENTOS, RECOMENDACIONES y MEDIDAS DE CONSTRUCCIÓN** de los diferentes estudios solicitados para poder descartar efectos y riesgos potenciales adversos a las estructuras geológica y de edificación, mismas del proyecto y su entorno.



Con base en el Artículo 340 Inciso "i" del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, se deberán presentar los estudios Hidrológico, Geológico, Mecánica de Suelos, y Estructural. "Tratándose de lotes o predios con pendientes mayores al 30 %, o que se ubiquen en zonas de riesgo, de acuerdo al Atlas de Riesgos municipal, se debe presentar el documento en el que conste la memoria de cálculo, con cada hoja firmada en original, planos estructurales firmados en original, los estudios de mecánica de suelos y estudios geológicos e hidrológicos, excepto en casos de bardas y casetas de vigilancia no mayores de 40 m<sup>2</sup>;"

#### **HIDROLÓGICO:**

Estudio realizado por el Ing. Civil José Ángel Pérez Coronado; con número de cédula profesional 6364530 (expedida por la SEP, Dirección General de Profesiones).

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

- Con el fin de encontrar la precipitación de diseño, se utilizaron los valores de precipitación de la estación pluviográfica Monterrey CNA.
- El análisis estadístico de las lluvias se realizó con los criterios de Bell para períodos de retorno menores a 10 años y ChenLungCheng para períodos de retorno mayores a 10 años, las curvas HP-D-Tr e I-D-Tr.
- Dado el tamaño del proyecto, se procede a utilizar como tiempo de concentración el valor mínimo estipulado en la regulación nacional de 5:00 minutos, donde dicho valor se toma como la duración de la tormenta de diseño.
- En base a las condiciones actuales, y con el desarrollo del predio en estudio se determinaron los coeficientes de escorrentía ponderados con valores de 0.71 y 0.80 respectivamente determinando así los valores de los caudales de 16.00 y 18.00LPS.
- De acuerdo a las aportaciones calculadas en las áreas de aportación (techumbres), se recomienda utilizar bajantes pluviales con un diámetro mínimo de 6".
- De acuerdo al análisis de riesgos Hidrometeorológicos, empleado para el Visor Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León, en su capa de riesgos hidrológicos, el terreno en estudio se encuentra colindante al norte a una Zona de Inundación con Guarda en Corrientes Menores, además de encharcamiento frente al predio.
- En base al análisis de la cuenca externa de aportación hacia el predio, siendo un escurrimiento que se encuentra a una distancia aproximada de 20m al norte del mismo, la cuenca arroja un caudal de aportación para un periodo de retorno de Tr=50años de 50.439m<sup>3</sup>/seg.
- Sin embargo, conforme al plano D3 drenaje pluvial del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León se puede señalar que existe canal pluvial para la conducción del Arroyo el Capitán, con lo cual ha sido mitigado el riesgo dentro del sector en general, además que el proyecto cuenta con niveles superiores a la vialidad de acceso.
- Así mismo conforme al Atlas de Riesgos del Estado de Nuevo León, el predio se encuentra en una zona de Inundación y Encharcamiento, así como zona guarda en corrientes menores, conforme al plano D3 Drenaje Pluvial del Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, se puede señalar que existe un canal pluvial para la conducción del Arroyo el Capitán, con lo cual ha sido mitigado el riesgo dentro del sector en general. Además, que el proyecto cuenta con niveles superiores a la vialidad de acceso.
- Se analizó la capacidad hidráulica de la vialidad colindante al predio a su máxima altura de 0.15m, con una capacidad de 3.190m<sup>3</sup>/seg, pudiendo realizar el manejo de las aportaciones provenientes a través de las vialidades colindantes en forma superficial, ya que cuenta con buena pendiente por lo que no tendrá concentraciones de volúmenes importantes en la misma.
- Así mismo se analizó la capacidad del canal colindante al predio, considerando su revestimiento natural y el ángulo de reposo del material que conforma sus taludes, se puede determinar que la sección es suficiente para para Mitigar el Riesgo de Encharcamiento e Inundación dentro del Sector.

Con base en los lineamientos municipales y requisitos técnicos; se determina que la documentación presentada **SI cumple con los requerimientos Hidrológicos.**

#### **GEOLÓGICO:**

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/515-2022/Ampliación Casa  
16 Febrero 2022



Estudio realizado por el Ing. Juan Enrique Valdés Vigil; con número de cédula profesional 8460104 (expedida por la SEP, Dirección General de Profesiones).

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

- El predio en estudio está compuesto por una serie de estratos alternados formados por arcilla de color café rojizo y café amarillento con grumos o nódulos de carbonato de calcio, arcillas limosas color verdoso amarillento con gravas, de consistencia media dura, arcillas calichosas muy compactadas, color blando y arcilla lutíticas, color verdoso amarillento con intercalaciones de caliche.
- Con base en las relaciones de campo, así como los datos proporcionados por la mecánica de suelos, la edificación se encuentra cimentada mediante zapatas aisladas empotradas en el depósito limo-arcilloso con abundante contenido de nódulos de carbonato, así como lentes de gravas, que ofrece buena capacidad de carga y que representa un horizonte aproximado de 4.0 a 6.0m de espesor y sobre yace al basamento de lutita cretácica.
- De acuerdo con la interpretación del mapa geológico y verificación de campo, no se presenta elementos estructurales mayores como fallas o fracturas en el terreno que representen un factor de riesgo.

Con base en los lineamientos municipales y requisitos técnicos; se determina que la documentación presentada **SI cumple con los requerimientos Geológicos.**

**MECÁNICA DE SUELOS:**

Estudio realizado por el Ing. Civil Luis Armando Jiménez Rodríguez; con número de cédula profesional 1825655 (expedida por la SEP, Dirección General de Profesiones).

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

- El número de sondeos (en este caso 1 sondeo a una profundidad de 5.0m) y recuperación de muestras se fundamentó en las características peculiares del proyecto, condiciones topográficas y de áreas del predio.
- La estratigrafía del predio en estudio se describe a continuación:  
Sondeo N° 1
  - De 0.00 a 0.20m Losa de concreto hidráulico.
  - De 0.20 a 0.50m Arcilla de color negra con raíces.
  - De 0.50 a 1.50m Arcilla limosa de color café verdosa con gravas de caliza aisladas.
- De acuerdo con los resultados de los ensayos efectuados con las características de los materiales existentes en el área de construcción y con el tipo de obra por construir es posible proponer que como cimentación de la Residencia se utilicen alguna de las siguientes alternativas de solución:

*Losa de Cimentación, Viga "T" invertida o zapatas continuas*

Profundidad de desplante (m)	Capacidad de carga admisible (kg/cm <sup>2</sup> )
1.80	0.75
2.30	1.75

*Zapatas aisladas*

Profundidad de desplante (m)	Capacidad de carga admisible (kg/cm <sup>2</sup> )
1.80	0.95
2.30	2.20

- Se deberá de utilizar concreto premezclado de cualquiera de las compañías concretas de la localidad, y su es hecho en obra verificar los proporcionamiento para las resistencias requeridas por diseño de los elementos estructurales, realizando dicho concreto con revolvedora y cuidando la relación agua-cemento en cada bajada que se realice.



- El calculista del proyecto deberá de realizar todas las revisiones de estática y diseño se cumpla para todos y cada uno de los elementos estructurales, verificando que se cumpla con los requisitos de estática correspondiente.

Con base en los lineamientos municipales y requisitos técnicos; se determina que la documentación presentada **SI cumple con los requerimientos de Mecánica de Suelos.**

#### **ESTRUCTURAL Y EVALUACIÓN ESTRUCTURAL:**

Estudio realizado por el Ing. Civil Carlos Guerrero Longoria; con número de cédula profesional 3472535 (expedida por la SEP, Dirección General de Profesiones).

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

##### **A) DISEÑO ESTRUCTURAL (por Construir):**

Este proyecto se diseñó a base de Estructura de Concreto Hidráulico con resistencia a la compresión  $f'c=250\text{kg/cm}^2$ ; reforzado con varillas de acero corrugado con esfuerzo de fluencia  $f_y=4,200\text{kg/cm}^2$ .

- La Cimentación está diseñada a base de Zapatas Aisladas unidas con Trabes de Cimentación. Todo de concreto reforzado con las especificaciones antes mencionadas.

- La Estructura está compuesta por Muros Cargadores con Castillos y Cerramientos; así como Vigas. Todo de concreto reforzado con las especificaciones antes mencionadas.

- Y las Losas están diseñadas en una dirección a base de Reticula Celulada con Nervaduras y Patín de Compresión. Todo de concreto reforzado con las especificaciones antes mencionadas y aligeradas con Barroblock o Poliestireno expandido.

##### **B) Evaluación Estructural (por Regularizar):**

Durante la visita que la estructura de la casa se encuentra en buenas condiciones, No habiéndose encontrado evidencia de falla estructural o asentamientos en las áreas marcadas como Regularización de Construcción de evaluación estructural, las cuales describo a continuación: Sala doble altura y Comedor, dando un total de 23.62m<sup>2</sup> en Planta Baja; y Recamara principal, Terraza cubierta y la Cubierta de Sala doble altura, dando un total de 33.99m<sup>2</sup> en Planta Alta.

Como se puede observar en el anexo fotográfico, la remodelación conserva los muros de carga, vigas y losas en su posición original, la cual no muestra deformación o agrietamientos que evidencien un comportamiento inadecuado.

Con base al Proyecto Arquitectónico de los Planos Oficiales, a los Lineamientos Municipales y a los Reglamentos de Diseño y Construcción vigentes, se determina que la documentación presentada **SI cumple con los requerimientos Estructurales.**

#### **CONCLUSIONES**

Después de revisar los puntos mencionados en los Antecedentes y los análisis de los Estudios de Ingeniería, se concluye lo siguiente:

1. De acuerdo al presente Dictamen de Ingenierías, los estudios presentados se consideran **\*COMPLETOS.**

**\*NOTA:** Con base a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, Capítulo Quinto (Resiliencia Urbana), así como al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León (Primera Etapa), ambos vigentes; se determina que el presente proyecto de construcción NO está identificado con Riesgo Geológico; sin embargo, **SI está identificado con RIESGO HIDROMETEOROLÓGICO – MUY ALTO de INUNDACIÓN por estar en Zona de Planicies de Inundación y por estar en Zona de Encharcamiento o Anegamiento, así como presentar colindancia en Zona de Guarda en Corrientes Menores "Arrovo El Capitán".** Por lo tanto, se revisó que en el estudio Hidrológico se consideran tales riesgos, así como se hace mención de las



Recomendaciones necesarias para su mitigación. RECOMENDACIONES HIDROMETEOROLÓGICAS (del Perito responsable):

- Se deberá desplantar la edificación en al menos 0.30m por encima del cordón de la banqueta.
- Se recomienda que la autoridad competente realice limpiezas periódicas y desazolves del canal existente, lo anterior como medida de prevención para los habitantes de la zona.
- Se recomienda colocar bajantes pluviales con un diámetro mínimo de al menos 6", con su descarga a nivel de piso terminado.

**\*RECOMENDACIONES GENERALES DE CONSTRUCCIÓN:**

- Se deberá contar con la supervisión de un ingeniero especialista en Hidráulica en todo momento de la construcción; en su etapa de Cimentación, Desplante de la Edificación, Accesos vehiculares y Banquetas.
- Se deberá contar con la supervisión de un ingeniero especialista en Geotecnia y del Laboratorio de Mecánica de Suelos en todo momento de la construcción, en su etapa de Cimentación.
- Se deberá contar con la supervisión de un ingeniero especialista en Estructuras en todo momento de la construcción; desde su etapa de Cimentación hasta el término de la construcción de la Estructura.

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Artículo 179.- Los particulares interesados serán solidariamente responsables con el director responsable de obra que haya realizado y avalado los estudios técnicos y los cálculos correspondientes, de la adecuada formulación del estudio, así como de la correcta ejecución de las medidas de mitigación y protección.

Artículo 357.- Serán sujetos responsables solidarios para los efectos de esta Ley el o los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador de un proyecto.

Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Art. 261.- El propietario, el poseedor, el constructor y el perito serán responsables solidarios por la ejecución adecuada y por la solución de las fallas en las obras de construcción según los proyectos constructivos aprobados descritos geográficamente en los proyectos arquitectónicos presentados para su revisión y aprobados.

Art. 273.- El propietario de la construcción, el perito que calcule o diseñe las obras de contención y el perito responsable de la obra serán corresponsables de la correcta ejecución y de la solución aplicada a los riesgos en los taludes de corte o excavación a un lote o predio, siendo exclusivamente de su responsabilidad la decisión de aplicar determinado método o técnica, así como de los materiales utilizados, para la realización de la obra."

**XII.- DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO:**

**DATOS DE CONSTRUCCIÓN**

**Área EXISTENTE AUTORIZADA de la edificación para casa habitación en plano suscrito en fecha 06-seis de julio del año 1971-mil novecientos setenta y uno de 187.32 metros cuadrados; y en croquis suscrito en fecha 12-doce de agosto del año 1983-mil novecientos ochenta y tres de 28.00 metros cuadrados, resultando un total de: ..... 215.32 metros cuadrados.**

**Área por DEMOLER PARCIALMENTE DE LA CONSTRUCCIÓN EXISTENTE AUTORIZADA (losa) en plano suscrito en fecha 06-seis de julio del año 1971-mil novecientos setenta y uno; y en croquis suscrito en fecha 12-doce de agosto del año 1983-mil novecientos ochenta y tres de: ..... 83.78 metros cuadrados.**



**ÁREA por REGULARIZAR**, ya que se edificó sin contar con la autorización correspondiente emitida por la autoridad competente. .... 62.77 metros cuadrados.

**ÁREA por AMPLIAR** en la edificación existente autorizada. .... 106.85 metros cuadrados.

**MURO DE CONTENCIÓN (ALBERCA Y JARDÍN) POR REGULARIZAR**, ya que se edificó sin contar con la autorización correspondiente emitida por la autoridad competente. ....20.02 metros lineales con altura máxima de 1.50 metros.

**BARDA POR REGULARIZAR**, ya que se edificó sin contar con la autorización correspondiente emitida por la autoridad competente. .... 15.07 metros lineales con altura máxima de 1.20 metros.

NIVEL	ÁREA DE EDIFICACIÓN EXISTENTE AUTORIZADA	DEMOLICIÓN PARCIAL DE LOSA	ÁREA POR REGULARIZAR	ÁREA POR CONSTRUIR	ÁREA TOTAL
Planta Baja	106.24 m <sup>2</sup>	43.89 m <sup>2</sup>	28.74 m <sup>2</sup>	54.81 m <sup>2</sup>	145.90 m <sup>2</sup>
Planta Alta	109.08 m <sup>2</sup>	39.89 m <sup>2</sup>	34.03 m <sup>2</sup>	52.04 m <sup>2</sup>	155.26 m <sup>2</sup>
<b>Total:</b>	<b>215.32 m<sup>2</sup></b>	<b>83.78 m<sup>2</sup></b>	<b>62.77 m<sup>2</sup></b>	<b>106.85 m<sup>2</sup></b>	<b>301.16 m<sup>2</sup></b>

NIVEL	ÁREA TOTAL	DESCRIPCIÓN
Planta Baja	145.90 m <sup>2</sup>	Cochera techada para 3-tres cajones de estacionamiento, recibidor, baño para visitas, escalera principal con comunicación ascendente a Planta Alta, cocina, antecomedor, comedor, sala con doble altura, terraza techada, alberca, baño y cuarto de máquinas. Presenta áreas de jardín en la colindancia oriente y posterior.
Planta Alta	155.26 m <sup>2</sup>	Escalera principal con comunicación descendente a Planta Baja, sala con doble altura, recámara principal con vestidor y baño completo, recámara 2-dos con closet y baño completo, balcón techado, recámara 3-tres con baño completo, terraza techada y estancia familiar.
<b>Total:</b>	<b>301.16 m<sup>2</sup></b>	<b>Construcción cerrada: 247.73 metros cuadrados, Cochera techada: 53.43 metros cuadrados.</b>

#### ANÁLISIS DE LA DEMOLICIÓN SOLICITADA:

La demolición solicitada consiste en la demolición parcial de 83.78 metros cuadrados de la losa existente autorizada, distribuidos de la siguiente manera: Área Planta Baja de 43.89 metros cuadrados, Área Planta Alta de 39.89 metros cuadrados.

Lo anterior, en términos de lo dispuesto por el artículo 353, del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, así mismo, presentó escrito de fecha 20-veinte de abril de 2021-dos mil veintiuno, suscrito por el C. Arquitecto Héctor Manuel Cavazos González, con cédula profesional número 1106574, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, mediante el cual manifiesta ser el perito responsable de la citada demolición y que el escombros producto de la misma, será depositado en la

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU/2021-2024/515-2022/Ampliación Casa  
16 febrero 2022

- 22



escombrera del municipio de Santa Catarina ubicada sobre la Carretera a García Kilómetro 67, en el municipio de Santa Catarina, Nuevo León.

**XIII.- ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN:**

Análisis de lineamientos de construcción para el lote o predio con una superficie de 290.68 metros cuadrados, con un frente de 8.00 metros, presentando una pendiente máxima natural del terreno de 4.56 %, identificado con el expediente catastral número 14-047-033, ubicado frente a la avenida Fuentes del Valle número 620, entre las calles Vía Tito Flavio y Vía Servio Tulio, en la colonia Fuentes del Valle del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y de conformidad al Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, para la función habitacional unifamiliar, es el siguiente:

CONCEPTO	NORMATIVIDAD Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.	PROYECTO	CUMPLE
Altura Máxima	11.00 metros o 3 Niveles; lo que sea menor Artículo 43, fracción I.	6.70 metros distribuidos en 2 niveles	Si
Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)	80.00% equivalente a 232.54 m <sup>2</sup> Artículo 39, fracción II.	56.37% equivalente a 163.87 m <sup>2</sup>	Si
Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS)	Artículo 41.- A las edificaciones de vivienda unifamiliar, ubicadas o por realizar en un lote o predio, que el plano E2 del Plan determina con un uso de suelo habitacional unifamiliar, se les permitirá el CUS que resulte de cumplir con los lineamientos de COS, CAAV, de remetimientos y altura que le resulten aplicables, salvo en los casos que establece el artículo 386 de este Reglamento.	1.03 veces equivalente a 301.16 m <sup>2</sup> .	Si
Coefficiente de Absorción y Área Verde (CAAV)	15.00% equivalente a 43.60 m <sup>2</sup> Artículo 40, fracción III	16.85 % equivalente a 48.99 m <sup>2</sup>	Si
Retetimimiento Mínimo Frontal	1.00 metro o el 5% de la longitud del frente del lote o predio, lo que sea mayor. = 1.00 metro.  Artículo 47, fracción II, inciso e) y g)  • Excepción: En las áreas destinadas a cochera.  Las construcciones que estén sobre el área de cochera, sin que excedan la superficie de ésta.	7.01 metros en la edificación principal; y  0.00 metros en un tramo destinado a cochera y construcción sobre la misma.	Si

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/515-2022/Ampliación Casa  
16 febrero 2022

- 23



<b>Remetimiento Mínimo Lateral Derecho:</b>	1.20 metros en solo una de las colindancias laterales. = 0.00 metros.  Artículo 47, fracción IV, inciso b).	0.00 metros	Si
<b>Remetimiento Mínimo Lateral Izquierdo:</b>	1.20 metros en solo una de las colindancias laterales. = 1.20 metros.  Artículo 47, fracción IV, incisos b) y f). Artículo 361 Fracción II Artículo 47 Último Párrafo • Excepción: Las construcciones que estén sobre el área de cochera, sin que excedan la superficie de ésta.  No se exigirá remetimiento lateral en las áreas de cocheras o palapas con altura máxima de 3.5 m, siempre y cuando se cumpla con el CAAV.  Para ampliaciones de construcción, la Secretaría no podrá exigir el cumplimiento de remetimientos en los términos de este Reglamento, en aquellos casos que cuenten con antecedentes autorizados de construcciones en los que se haya marcado un remetimiento menor al previsto en este ordenamiento.  De igual forma, deberá considerarse tal circunstancia para la regularización de construcciones que carezcan de antecedentes, sin que exista algún procedimiento administrativo instaurado en su contra por ese motivo, debiendo acompañar el visto bueno de los vecinos colindantes afectados por ese remetimiento.	0.89 metros en la edificación principal; y 0.00 metros en el resto de la construcción.	Si
<b>Remetimiento Mínimo Posterior</b>	3.00 metros. = 3.00 metros. Artículo 47, fracción III, inciso b).	3.00 metros	Si
<b>Cajones de Estacionamiento</b>	Artículos 104, 105, y 500, clave 1001 Unifamiliar I 02 -dos cajones por los primeros 150.00 m2 de SCB + un cajón adicional por cada 150.00 m2 de SCB adicionales, hasta un máximo de 06 -seis cajones.	3-tres cajones de estacionamiento.	Si

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/515-2022/Ampliación Casa  
16 febrero 2022

- 24



	<p><b>Primeros 150.00 m<sup>2</sup> =</b>  <math>301.16 - 150.00 = 151.16 = 2</math> cajones  <b>Adicionales 150.00 m<sup>2</sup> =</b>  <math>151.16 - 53.43</math> (cochera techada) = 97.73  <math>97.73 / 150.00 = 0.65</math> equivale a 1 cajón.</p> <p><b>Total de cajones de estacionamiento requeridos: 2 + 1 = 3 cajones.</b></p>		
<b>Altura de Muro de Contención:</b>	<p><b>Artículo 38.-</b> Los muros de contención no deben tener ninguna cara expuesta con una altura superior a los 3.50 metros y no podrá ubicarse de tal forma que sobrepase una altura de 3.50 metros por encima del nivel de terreno natural.          Todo corte de terreno natural deberá de protegerse con un muro de contención u obras de estabilización.          La altura de los muros de contención que formen parte del desplante de la edificación se cuantificará con la que le corresponde a la edificación.</p>	<p>Muro de Contención (Alberca) de 16.13 metros lineales con altura máxima de 1.20 metros.</p> <p>Muro de Contención (Jardín) de 3.89 metros lineales con altura máxima de 1.50 metros.</p>	SI
<b>Altura de Barda</b>	<p><b>Artículo 46.-</b> Las bardas no deben tener una altura superior a los 3.50 m, para la determinación de la altura de una barda, se medirá la distancia de cualquiera de sus puntos de desplante sobre el terreno natural a la parte más alta correspondiente.</p> <p>Ninguna barda podrá ubicarse de tal forma que sobrepase una altura de 3.50 m por encima del nivel de terreno natural.</p>	<p>Barda de 15.07 metros lineales con altura máxima de 1.20 metros.</p>	SI

1.- **Altura:** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 43, fracción I, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, las edificaciones ubicadas en zonas con uso de suelo habitacional unifamiliar, así como, los lotes o predios con superficie hasta 1,200 metros cuadrados, la altura máxima permitida será de 11 metros o 3 niveles, lo que sea menor; en su proyecto para el lote o predio sito frente a la avenida Fuentes del Valle número 620, entre las calles Vía Tito Flavio y Vía Servio Tulio, en la colonia Fuentes del Valle del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con una superficie de 290.68 metros cuadrados, presenta una altura de 6.70 metros distribuidos en 2 Niveles, por lo que **CUMPLE**.

2.- **Coficiente de Ocupación del Suelo (COS):** De conformidad con el artículo 39, fracción II, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, en lotes o predios con superficie mayor de 150 metros cuadrados y hasta 350 metros cuadrados, el COS máximo será del 80%; que equivale a 232.54 metros cuadrados. En su proyecto para el lote o predio sito frente a la calle avenida Fuentes del Valle número 620 entre las calles Vía Tito Flavio y Vía Servio Tulio, en la colonia Fuentes del Valle, mismo que cuenta con una superficie de 290.68 metros cuadrados, presenta un (COS) de 56.37%, equivalente a 163.87 metros cuadrados, por lo que **CUMPLE**.



**3.- Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):** De conformidad con el artículo 41, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, a las edificaciones de vivienda unifamiliar, ubicadas o por realizar en un lote o predio, que el plano E2 del Plan determina con un uso de suelo habitacional unifamiliar, se les permitirá el CUS que resulte de cumplir con los lineamientos de COS, CAAV, de remetimientos y altura que le resulten aplicables. En su proyecto presenta un (CUS) de 1.03 veces, equivalente a 301.16 metros cuadrados, por lo que **CUMPLE**.

**4.- Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV):** De conformidad con el artículo 40, fracción III, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el CAAV mínimo será del 15 % para lotes o predios con superficie mayor de 150 metros cuadrados y hasta 350 metros cuadrados, que equivale a 43.60 metros cuadrados. En su proyecto para el lote o predio sito frente a la avenida Fuentes del Valle número 620 entre las calles Vía Tito Flavio y Vía Servio Tulio, en la colonia Fuentes del Valle en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, mismo que cuenta con una superficie de 290.68 metros cuadrados, presenta un (CAAV) de 16.85%, equivalente a 48.99 metros cuadrados, por lo que **CUMPLE**.

**5.- Remetimimiento Mínimo Frontal:** El remetimimiento mínimo frontal es de 1.00 metro o 5% de la longitud del frente del lote o predio, lo que sea mayor, contado a partir del límite de propiedad del lote o predio en su colindancia con la banqueta de la vía pública, con excepción en lotes o predios cuyo frente sea de 8 metros de longitud o menos, en las áreas destinadas a cochera y la construcción sobre cochera, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 47, fracción II, incisos e) y g), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, resultando 1.00 metros. En su proyecto para el lote o predio frente a la avenida Fuentes del Valle número 620, entre las calles Vía Tito Flavio y Vía Servio Tulio, en la colonia Fuentes del Valle del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, pues el inmueble cuenta con frente de 8.00 metros presenta **7.01 metros** en la edificación principal, y **0.00 metros** en un tramo de destinado a cochera y construcción sobre cochera, por lo que **CUMPLE**.

**6.- Remetimimiento Mínimo Lateral Derecho:** El remetimimiento mínimo lateral en lotes o predios con frente mayor a 7 metros y hasta 9 metros, mínimo de 1.20 metros en solo una de las colindancias laterales, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 47, fracción IV, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, resultando 0.00 metros. En su proyecto para el lote o predio con frente de 8.00 metros, sito frente a la avenida Fuentes del Valle número 620 entre las calles Vía Tito Flavio y Vía Servio Tulio, en la colonia Fuentes del Valle del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, presenta **0.00 metros**, tomando en consideración como la colindancia de 1.20 metros será el remetimimiento lateral izquierdo, por lo que **CUMPLE**.

**7.- Remetimimiento Mínimo Lateral Izquierdo:** El remetimimiento mínimo lateral en lotes o predios con frente mayor a 7 metros y hasta 9 metros, mínimo 1.20 metros en solo una de las colindancias laterales, con excepción las construcciones que estén sobre el área de cochera, sin que excedan la superficie de ésta, las áreas de cocheras o palapas con altura máxima de 3.50 metros, siempre y cuando se cumpla con el CAAV, las ampliaciones de construcción que cuenten con antecedentes autorizados de construcciones en los que se haya marcado un remetimimiento menor al previsto en este ordenamiento y de igual forma, deberá considerarse tal circunstancia para la regularización de construcciones que carezcan de antecedentes, sin que exista algún procedimiento administrativo instaurado en su contra por ese motivo, debiendo acompañar el visto bueno de los vecinos colindantes afectados por ese remetimimiento, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 47, fracción IV, incisos b), f), y párrafos antepenúltimo, penúltimo y último, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, resultando 1.20 metros. En su proyecto para el lote o predio con frente de 8.00 metros, sito frente a la avenida Fuentes del Valle número 620 entre las calles Vía Tito Flavio y Vía Servio Tulio, en la colonia Fuentes del Valle del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, presenta **0.89 metros** en la edificación principal, y **0.00 metros** en el resto de la construcción distribuidos de la manera siguiente: en Planta Baja, el primero tramo del área por ampliar destinada a cochera, el segundo tramo en una área existente y autorizada dentro del plano suscrito en fecha 06- seis de julio del año 1971- mil novecientos setenta y uno, el tercer y cuarto tramo en un área por regularizar destinada a lavandería y baño, respectivamente; en Planta Alta, el quinto tramo de un área por ampliar que están



sobre el área de la cochera y destinada a balcón y recámara 2, el sexto tramo de un área por regularizar destinada a recámara 2 y baño; por lo que no cumple en los tramos de áreas por regularizar, sin embargo la C. Lydia María Almaguer Ruiz, en su calidad de propietaria ingresa una carta de vecino colindante firmada por la C. Nelly Alicia Loria Villaseñor quien dice ser propietaria del lote o predio ubicado en la avenida Fuentes del Valle número 622 siendo su vecina del lado afectado por la regularización y en la que está misma expresa que no tiene algún inconveniente respecto al proyecto citado por lo que otorga el visto bueno; en los términos de los artículos 47 Último Párrafo, artículos 360 y 361, fracción II del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, por lo que se justifica y **CUMPLE**.

**8.- Remetimiento Mínimo Posterior:** El remetimiento posterior mínimo será de 3.00 metros, para los lotes o predios con superficie mayor a 135 metros cuadrados y hasta 350 metros cuadrados, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 47, fracción III, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. En su proyecto para el predio con superficie de 290.68 metros cuadrados, sito frente a la avenida Fuentes del Valle número 620 entre la calle Vía Tito Flavio y Vía Servio Tulio, en la colonia Fuentes del Valle del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, presenta 3.00 metros, por lo que **CUMPLE**.

**9.- Cajones de Estacionamiento:** Con relación al requerimiento de cajones de estacionamiento, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 104, 105, y 500, según la Matriz de Cajones de Estacionamiento del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, requiere contar con cajones de estacionamiento, a razón de 02 -dos cajones por los primeros 150.00 metros cuadrados de superficie de construcción bruta, más un cajón adicional por cada 150.00 metros cuadrados de SCB adicionales, hasta un máximo de 06-seis cajones. En el proyecto presenta 301.16 metros cuadrados de construcción; una vez descontadas las áreas destinadas para estacionamiento techado de 53.43 metros cuadrados y los primeros 150.00 metros cuadrados resultan 97.73 metros cuadrados; por lo que requiere 02 -dos cajones por los primeros 150.00 metros cuadrados de construcción, y adicionalmente para los restantes 97.73 metros cuadrados, requiere 01-un cajón adicional, por lo tanto, resultan un total de 03-tres cajones de estacionamiento, en su proyecto presenta 03-tres cajones de estacionamiento, por lo que **CUMPLE**.

**10.- Altura de Muro de Contención:** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 38 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, mismo que establece a letra lo siguiente: "Artículo 38.- Los muros de contención no deben tener ninguna cara expuesta con una altura superior a los 3.50 m y no podrá ubicarse de tal forma que sobrepase una altura de 3.50 metros por encima del nivel de terreno natural. Todo corte de terreno natural deberá de protegerse con un muro de contención u obras de estabilización. La altura de los muros de contención que formen parte del desplante de la edificación se cuantificará con la que le corresponde a la edificación". En el presente caso el proyecto arquitectónico presenta **16.13 metros lineales de Muro de Contención (Alberca) por regularizar con una altura máxima de 1.20 metros y 3.89 metros lineales de Muro de Contención (Jardín) por regularizar con una altura máxima de 1.50 metros**, resultando un total de **20.02 metros lineales de Muro de Contención por regularizar con una altura máxima de 1.50 metros**, por lo que **CUMPLE**.

**11.- Altura de Barda:** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 46 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, mismo que establece a letra lo siguiente: "Artículo 46.- Las bardas no deben tener una altura superior a los 3.50 metros, para la determinación de la altura de una barda, se medirá la distancia de cualquiera de sus puntos de desplante sobre el terreno natural a la parte más alta correspondiente. Ninguna barda podrá ubicarse de tal forma que sobrepase una altura de 3.50 metros por encima del nivel de terreno natural.". En este caso el proyecto presenta un total de **15.07 metros lineales con una altura máxima de 1.20 metros para Barda por regularizar**, por lo que **CUMPLE**.

**XIV.- ANÁLISIS DE ÁREA DE CESIÓN MUNICIPAL:**



En el presente caso, el lote o predio identificado con el expediente catastral número 14-047-033, forma parte de la colonia Fuentes del Valle, la cual se aprobó por la H. Comisión de Planificación de Gobierno del Estado de Nuevo León, según Actas 280-III, 290-XVII, 292-IX y 297-XX, en fecha 11-once de octubre de 1960-mil novecientos sesenta, 16-dieciséis de abril de 1963-mil novecientos sesenta y tres, 28-veintiocho de agosto de 1963-mil novecientos sesenta y tres; y 17-dieciséis de diciembre de 1964-mil novecientos sesenta y cuatro, respectivamente, según consta en el plano referido e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Monterrey, Nuevo León, bajo el número: 3, volumen: 25, libro: II, sección: I, unidad: Garza García, en fecha 1ero-primerio de octubre de 1967-mil novecientos sesenta y siete; por lo que **NO SE ACTUALIZA** el supuesto a que se refiere el artículo 212, fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**“Artículo 212.-** En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente:

...

II. Los predios habitacionales multifamiliares, cederán el 17% -diecisiete por ciento del área libre de afectaciones, o 22-veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor;

...

**XV.- DICTAMEN:**

Una vez analizado el proyecto arquitectónico presentado, se concluye que la solicitante justifica mediante los dictámenes respectivos, la mitigación de los riesgos, según se expuso en el presente dictamen, debiendo dar estricto cumplimiento a los mismos, de conformidad con lo que al efecto dispone el artículo 179 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

En virtud de lo anterior, y toda vez que el proyecto en cuestión **CUMPLE** con los aspectos de Zonificación, Usos del Suelo y los lineamientos de construcción, en lo referente al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV), la altura, además de que se cumple con los remetimientos laterales, remetimiento frontal y posterior para el predio identificado con el expediente catastral número 14-047-033, ubicado en la avenida Fuentes del Valle número 620, en la colonia Fuentes del Valle en este Municipio, con una superficie de 290.68 metros cuadrados, se dictamina:

- **POSITIVA** la solicitud de expedición a la C. Lydia María Almaguer Ruíz, en su calidad de propietaria de la **Licencia de Demolición Parcial para casa habitación unifamiliar de 83.78 metros cuadrados**, distribuidos de la siguiente manera: Planta Baja de 43.89 metros cuadrados y Planta Alta de 39.89 metros cuadrados, para el inmueble ubicado frente a la avenida Fuentes del Valle número 620 entre las calles Vía Tito Flavio y Vía Servio Tulio, en la colonia Fuentes del Valle en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 14-047-033;
- **POSITIVA** la solicitud de expedición a la C. Lydia María Almaguer Ruíz, en su calidad de propietaria de la **Licencia de Construcción para la Regularización para casa habitación unifamiliar de 62.77 metros cuadrados**, distribuidos de la siguiente manera: Planta Baja de 28.74 metros cuadrados y Planta Alta de 34.03 metros cuadrados, para el inmueble ubicado frente a la avenida Fuentes del Valle número 620 entre las calles Vía Tito Flavio y Vía Servio Tulio, en la colonia Fuentes del Valle en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 14-047-033;
- **POSITIVA** la solicitud de expedición a la C. Lydia María Almaguer Ruíz, en su calidad de propietaria de la **Licencia de Construcción de Ampliación para casa habitación unifamiliar de 106.85 metros cuadrados**, distribuidos de la siguiente manera: Planta Baja de 54.81 metros cuadrados y Planta Alta de 52.04 metros cuadrados, para el inmueble ubicado frente a la avenida Fuentes del Valle número 620 entre las calles Vía



*Tito Flavio y Vía Servio Tulio, en la colonia Fuentes del Valle en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 14-047-033;*

- **POSITIVA** la solicitud de expedición a la C. Lydia María Almaguer Ruíz, en su calidad de propietaria de la **Licencia de Construcción para la Regularización de 1-un Muro de Contención (Alberca) de 16.13 metros lineales con una altura máxima de 1.50 metros**, para el inmueble ubicado frente a la avenida Fuentes del Valle número 620 entre las calles Vía Tito Flavio y Vía Servio Tulio, en la colonia Fuentes del Valle en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 14-047-033;
- **POSITIVA** la solicitud de expedición a la C. Lydia María Almaguer Ruíz, en su calidad de propietaria de la **Licencia de Construcción para la Regularización de 1-un Muro de Contención (Jardín) de 3.89 metros lineales con una altura máxima de 1.50 metros**; para el inmueble ubicado frente a la avenida Fuentes del Valle número 620 entre las calles Vía Tito Flavio y Vía Servio Tulio, en la colonia Fuentes del Valle en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 14-047-033.
- **POSITIVA** la solicitud de expedición a la C. Lydia María Almaguer Ruíz, en su calidad de propietaria de la **Licencia de Construcción para la Regularización de Barda de 15.07 metros lineales con una altura máxima de 1.20 metros**, para el inmueble ubicado frente a la avenida Fuentes del Valle número 620 entre las calles Vía Tito Flavio y Vía Servio Tulio, en la colonia Fuentes del Valle en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 14-047-033.

*Así mismo, se advierte a la solicitante que deberá cumplir con las siguientes obligaciones:*

- Deberá observar las medidas de mitigación establecidas en los diversos estudios técnicos elaborados para el presente asunto, así como las recomendaciones emitidas en el dictamen de ingenierías contenido bajo el oficio número CI-AJCV-155/CHU/JUL-2021, de fecha 22-veintidós de julio de 2021-dos mil veintiuno, apercibida que, en caso de no hacerlo así, se hará acreedora a las sanciones legales y reglamentarias que resulten aplicables.
- Respetar la Zonificación del lote o predio objeto del presente trámite, en términos del presente dictamen, así como las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables al lote o predio en cuestión.
- Deberá respetar el proyecto arquitectónico tal como se indica en el desglose de áreas descrito en el número XII del presente dictamen, y se describe en los planos que se presentan para su aprobación.
- Deberán mantener en servicio **03-tres** cajones de estacionamiento en el interior del predio, de conformidad con los artículos 104, 105 y 500, clave 1001 Unifamiliar I, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.
- La C. Lydia María Almaguer Ruíz en su calidad de propietaria deberá respetar el alineamiento vial señalado en el presente dictamen, el cual consiste en: "El predio debe de respetar un alineamiento vial del cordón sur del área municipal 12.00 metros hacia el lote, con arroyo vial de 9.00 metros y banqueta colindante al predio de 3.00 metros de ancho. No tiene afectación."
- La Licencia de Construcción que en su caso apruebe su expedición, el R. Ayuntamiento de este Municipio, tendrá una vigencia de **01-un año** contado a partir de la fecha de expedición, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 346, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.



- *La Licencia de Demolición que en su caso apruebe su expedición, el R. Ayuntamiento de este Municipio, tendrá una vigencia de 06 –seis meses contados a partir de la fecha de expedición para concluir los trabajos, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 352, primer párrafo, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.*

- *La Licencia de Construcción que en su caso expida el R. Ayuntamiento de este Municipio, queda condicionada al estricto cumplimiento de los lineamientos de construcción mencionados anteriormente, así como también a lo indicado en los artículos 252, 253, 254, 255, 256, 261, 263, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 277 y 279, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, los cuales enuncian lo siguiente:*

- *Cualquier obra o edificación que esté en proceso de construcción, suspendida o abandonada debe estar aislada de los movimientos peatonales o vehiculares mediante bardas, cercas o elementos constructivos similares, que garanticen el paso libre y la seguridad de las personas y sus bienes, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 252, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.*

- *Todas las edificaciones y espacios públicos y privados deben mantenerse en buen estado, estructuralmente, en imagen, limpieza e higiene, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 253, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.*

- *En las vías y espacios públicos solamente se permiten los elementos del mobiliario urbano necesarios para proporcionar el servicio público correspondiente, debiendo mantenerse libres de obstáculos que dificulten o impidan su uso por las personas, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 254, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.*

- *Los equipos mecánicos y las instalaciones especiales de las edificaciones deben mantenerse ocultas a la vista desde el nivel de las vías públicas y aisladas para evitar la emisión de ruido, vibraciones, olores o calor hacia el exterior, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 255 del citado Reglamento.*

- *En ningún caso se permite la construcción de edificaciones o parte de ellas, ni de instalación de infraestructura, o elementos arquitectónicos, decorativos, u otros similares sobre la vía pública o lugares de dominio público, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 256, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.*

- *Prevención de Siniestros y Riesgos. El propietario, el poseedor, el constructor y el perito serán responsables solidarios por la ejecución adecuada y por la solución de las fallas en las obras de construcción según los proyectos constructivos aprobados descriptas gráficamente en los proyectos arquitectónicos presentados para su revisión y aprobados, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 261 del citado Reglamento.*

- *La exploración geotécnica debe realizarse a una profundidad equivalente al 50% de la altura de la construcción proyectada, por debajo del nivel del piso terminado de la primera planta utilizable del edificio, o bien, a la profundidad definida por un material que garantice la estabilidad de la construcción, de acuerdo a las normas de ingeniería aplicables a cada determinada construcción, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 263, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.*

- *El propietario de la construcción, el perito que calcule o diseñe las obras de contención y el perito responsable de la obra serán corresponsables de la correcta ejecución y de la solución aplicada a los riesgos en los taludes de corte o excavación a un lote o predio, siendo exclusivamente de su responsabilidad la decisión de aplicar determinado*

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/515-2022/Ampliación Casa  
16 febrero 2022

- 30



método o técnica, así como la de los materiales utilizados, para la realización de la obra, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 273 del citado Reglamento.

- Cuando el proyecto de edificación contemple la construcción de un muro de contención este deberá de ser construido previo a la edificación principal, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 279 del citado Reglamento.

- Además, la presente licencia está sujeta a que se cumpla con lo dispuesto por los artículos 281, 282, 283, 285, 287 y 288 del multicitado Reglamento.

- Toda edificación u obra debe hacerse de tal manera que el drenaje o escurrimiento pluvial sea captado y conducido correctamente en el siguiente orden:
  - I. En primer término, hacia el mismo terreno, en caso de tener capacidad de absorción;
  - II. Hacia el cauce natural, en caso de que se encuentre en el inmueble o adyacente al mismo; o
  - III. Hacia el colector pluvial o la vialidad.

La realización de las obras correspondientes será responsabilidad del propietario del lote o predio o quien sea responsable de la obra.

- Queda prohibido encauzar el drenaje pluvial al drenaje sanitario;
- El propietario y el responsable de la obra deben realizar las adecuaciones necesarias para evitar el arrastre aguas abajo de materiales, productos, subproductos, residuos o desechos de las actividades propias de la construcción o de los generados por el personal de ésta.

- Deberá conservar una copia legible de la licencia expedida por la autoridad municipal. Así mismo, se debe dar aviso a esta Secretaría del inicio de la construcción, y colocar en un área exterior de la edificación y visible hacia la vía pública, durante toda la realización de la construcción, una lona de al menos 1 metro por 1 metro, que describa mínimo el tipo de edificación, el número de expediente administrativo, los metros cuadrados de construcción autorizados, el responsable de la obra y las licencias expedidas por la autoridad municipal, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 345, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- La realización de obras de construcción debe llevarse a cabo de lunes a viernes de las 7:00 a las 19:00 horas y los sábados de 8:00 a 15:00 horas. La Secretaría podrá autorizar horarios especiales de trabajo cuando estos no afecten a los Vecinos o residentes, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 348, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- Se prohíbe depositar en cualquier área fuera del lote o predio objeto de la construcción incluyendo banquetas, áreas públicas, cualquier material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o terracerías; dichos materiales deben depositarse en los lugares autorizados por el municipio o dentro del terreno objeto de la construcción, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 349, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- El propietario o responsable de la obra o construcción tiene la obligación de colocar un sanitario portátil por cada 10 trabajadores durante todo el tiempo que duren los trabajos de construcción, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 350, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- La constancia de terminación de obra expedida por la Secretaría tiene como objeto verificar la conclusión de los trabajos de construcción de una o más edificaciones que se hubiesen solicitado en los términos de este Reglamento,

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/515-2022 Ampliación Casa  
18 febrero 2022

- 31



## San Pedro Garza García

2021 — 2024

de conformidad con lo dispuesto por el artículo 355, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- De conformidad con el artículo 356 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, los titulares de la licencia deberán tramitar ante ésta Secretaría la constancia de terminación de obra dentro de los treinta días naturales siguientes al de la terminación de la construcción.

- Deberá mantener un control permanente y adecuado en cada una de las etapas y en el manejo de los diferentes materiales de construcción, de tal forma que mediante la colocación de mamparas de cualesquier material, riego frecuente, o cualquier otra acción se evite la generación y emisión de polvos que afecten o causen molestias a vecinos; deberán evitarse actividades de corte y pulido de materiales estos deberán adquirirse listos para su uso o colocación o en su defecto efectuar los acondicionamientos mencionados en un lugar adecuado y autorizado; en el caso de ser realizados en el predio deberá acondicionarse un área especial aislada a fin de mitigar emisiones de polvo ruido o vibraciones que afecte o causen molestias a vecinos, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 27, del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- Deberá cumplir con los aspectos de protección civil y medidas de seguridad que se refieren a la prevención, protección, combate y extinción de incendios en la edificación, establecidas tanto por la Ley de Protección Civil para el Estado de Nuevo León, así como la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León y el Reglamento de Protección Civil para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 326 párrafo tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la autoridad municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva licencia, se deberá respetar en su totalidad el proyecto arquitectónico, tal y como se ilustra en los planos oficiales que se presentan para su autorización, los cuales forman parte integrante de la autorización y licencia de uso de edificación que, en su caso, autorice el R. Ayuntamiento de este Municipio.

- El propietario de la construcción, el perito que calcule o diseñe las obras de contención y el perito responsable de la obra serán corresponsables de la correcta ejecución y de la solución aplicada a los riesgos en los taludes de corte o excavación a un lote o predio, siendo exclusivamente de su responsabilidad la decisión de aplicar determinado método o técnica, así como la de los materiales utilizados, para la realización de la obra; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 273, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- Los profesionistas responsables y directores responsables de obra que intervengan en los actos a que se refiere la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, o los planes y programas de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, además de ser responsables solidarios en los términos esta Ley, responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable y originarán como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados; además se informará al colegio de profesionales al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar; lo anterior de conformidad con lo dispuesto en los artículos 355, primer párrafo, y 358, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 402, primer y último párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y

Republicano Ayuntamiento  
Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU/2021-2024/515-2022/Ampliación Casa  
16 febrero 2022

- 32



*especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, respnsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales. Las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.*

*Se APERCIBE a la C. Lydia María Almaguer Ruiz en su calidad de propietaria, del inmueble en comento, que deberá presentar contra la entrega de la autorización, en su caso por el R. Ayuntamiento, un Seguro de Responsabilidad Civil contra terceros, suficiente para cubrir cualquier tipo de daño a personas y bienes, debiendo estar vigente y cubierto desde el inicio y durante todo el proceso de ejecución de la construcción, cuya vigencia deberá comprender el plazo de la licencia de Construcción y sus prórrogas, así como 18-dieciocho meses contados a partir de la fecha de terminación de la vigencia de la Licencia de Construcción o sus prórrogas, lo que resulte último.*

*-La suma asegurada no podrá ser inferior al valor catastral del predio en cuestión. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 260 y 340, inciso n), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.*

*San Pedro Garza García, Nuevo León a 24 de enero del 2022.*

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

*EL C. SECRETARIO DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO  
DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN*

*Rúbrica*

*C. JAVIER ALBERTO DE LA FUENTE GARCÍA.*

*EL C. DIRECTOR GENERAL DE CONTROL URBANO DE LA  
SECRETARÍA DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO  
DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN*

*Rúbrica*

*C. CÉSAR ARTURO TRUJILLO PADILLA."*

**CUARTA.** Como ya se observó, lo solicitado actualmente consiste en la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA LA DEMOLICIÓN PARCIAL DE METROS CUADRADOS, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA LA AMPLIACIÓN DE METROS CUADRADOS DE CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE 1-UN MURO DE CONTENCIÓN (ALBERCA) Y DE 1-UN MURO DE CONTENCIÓN (JARDÍN); así como la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE UNA BARDAS, respecto del predio ubicado en la Avenida Fuentes del Valle número 620 entre las calles Vía Tito Flavio y Vía Servio Tulio, en la colonia Fuentes del Valle, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual se identifica con el número de expediente catastral 14-047-033, misma que integró el expediente administrativo número **NCA 32548-2021.**

Ahora bien, se tiene que una vez realizado el estudio al dictamen técnico de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, el predio que nos ocupa, se encuentra en una zona considerada de Riesgo, según consta en el Atlas de Riesgo del Estado, lo cual recae en el supuesto del artículo 328 fracción III del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, en donde se tiene que es competencia del Republicano Ayuntamiento Municipal, el cual deberá previamente justificarse dicha construcción mediante las

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/515-2022/Ampliación Casa  
16 febrero 2022

- 33



medidas de mitigación que se precisen, las cuales serán determinadas por los estudios técnicos respectivos, debidamente elaborados por peritos en la materia de que se trate.

Es importante mencionar que de conformidad con el artículo 11, fracción XII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en inmuebles ubicados en zona de Riesgo Alto y Muy Alto, la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano deberá solicitar la opinión a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León.

Al respecto, en el expediente administrativo en que se actúa consta que mediante el oficio con número: JAFG/SODU/967/2021, de fecha 21-veintiuno de octubre del 2021—dos mil veintiuno, se solicitó la opinión a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, en virtud de que el inmueble se ubica en una Zona de Riesgo Alto, emitiendo su opinión, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado, bajo el oficio número 003/SDU/2021, suscrito por el entonces C. Subsecretario de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de Nuevo León, en fecha 04—cuatro de noviembre de 2021—dos mil veintiuno.

Ahora bien, tomando en consideración la opinión del Consejo Consultivo Ciudadano, así como el dictamen técnico de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano y De acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030, y su Plano E2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo, el lote que es identificado con el expediente catastral número 14-047-033, se sitúa por ubicación en una zona con uso del suelo Habitacional clasificada como "Habitacional Unifamiliar I".

Así mismo, Según el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, su **Plano E3** de Densidades Habitacionales y CUS Máximo, y de conformidad con el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el predio identificado con el expediente catastral número 14-047-033, tiene una **densidad tipo H10** que permite una **superficie mínima de 400.00 metros cuadrados por lote**.

Así mismo el desglose de áreas de proyecto es el siguiente:

**Área EXISTENTE AUTORIZADA de la edificación para casa habitación** en plano suscrito en fecha 06-seis de julio del año 1971-mil novecientos setenta y uno de **187.32 metros cuadrados**; y en croquis suscrito en fecha 12-doce de agosto del año 1983-mil novecientos ochenta y tres de **28.00 metros cuadrados**, resultando un total de: ..... **215.32 metros cuadrados**.

**Área por DEMOLER PARCIALMENTE DE LA CONSTRUCCIÓN EXISTENTE AUTORIZADA** (losa) en plano suscrito en fecha 06-seis de julio del año 1971-mil novecientos setenta y uno; y en croquis suscrito en fecha 12-doce de agosto del año 1983-mil novecientos ochenta y tres de: ..... **83.78 metros cuadrados**.

**ÁREA por REGULARIZAR**, ya que se edificó sin contar con la autorización correspondiente emitida por la autoridad competente.

Republicano Ayuntamiento  
Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/515-2022/Aprobación Casa  
16 febrero 2022



..... **62.77**  
metros cuadrados.

ÁREA por AMPLIAR en la edificación existente autorizada.  
..... **106.85 metros cuadrados.**

**MURO DE CONTENCIÓN (ALBERCA Y JARDÍN) POR REGULARIZAR**, ya que se edificó sin contar con la autorización correspondiente emitida por la autoridad competente.  
..... **20.02 metros lineales con altura máxima de 1.50 metros.**

**BARDA POR REGULARIZAR**, ya que se edificó sin contar con la autorización correspondiente emitida por la autoridad competente.  
..... **15.07 metros lineales con altura máxima de 1.20 metros.**

NIVEL	ÁREA DE EDIFICACIÓN EXISTENTE AUTORIZADA	DEMOLICIÓN PARCIAL DE LOSA	ÁREA POR REGULARIZAR	ÁREA POR CONSTRUIR	ÁREA TOTAL
Planta Baja	106.24 m <sup>2</sup>	43.89 m <sup>2</sup>	28.74 m <sup>2</sup>	54.81 m <sup>2</sup>	145.90 m <sup>2</sup>
Planta Alta	109.08 m <sup>2</sup>	39.89 m <sup>2</sup>	34.03 m <sup>2</sup>	52.04 m <sup>2</sup>	155.26 m <sup>2</sup>
<b>Total:</b>	<b>215.32 m<sup>2</sup></b>	<b>83.78 m<sup>2</sup></b>	<b>62.77 m<sup>2</sup></b>	<b>106.85 m<sup>2</sup></b>	<b>301.16 m<sup>2</sup></b>

NIVEL	ÁREA TOTAL	DESCRIPCIÓN
Planta Baja	145.90 m <sup>2</sup>	Cochera techada para 3-tres cajones de estacionamiento, recibidor, baño para visitas, escalera principal con comunicación ascendente a Planta Alta, cocina, antecomedor, comedor, sala con doble altura, terraza techada, alberca, baño y cuarto de máquinas. Presenta áreas de jardín en la colindancia oriente y posterior.
Planta Alta	155.26 m <sup>2</sup>	Escalera principal con comunicación descendente a Planta Baja, sala con doble altura, recámara principal con vestidor y baño completo, recámara 2-dos con closet y baño completo, balcón techado, recámara 3-tres con baño completo, terraza techada y estancia familiar.
<b>Total:</b>	<b>301.16 m<sup>2</sup></b>	<b>Construcción cerrada: 247.73 metros cuadrados, Cochera techada: 53.43 metros cuadrados.</b>

Ahora bien, respecto a la demolición solicitada se tiene el presente análisis, consistiendo en una demolición parcial de **83.78 metros cuadrados** de la losa existente autorizada, distribuidos de la siguiente manera: Área Planta Baja de 43.89 metros cuadrados, Área Planta Alta de 39.89 metros cuadrados.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/515/2022/Ampliación Casa  
16 febrero 2022

- 35



Lo anterior, en términos de lo dispuesto por el artículo 353, del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, así mismo, presentó escrito de fecha 20–veinte de abril de 2021–dos mil veintiuno, suscrito por el C. Arquitecto Héctor Manuel Cavazos González, con cédula profesional número 1106574, expedida por la Dirección General de Profesiones adscrita a la Secretaría de Educación Pública, mediante el cual manifiesta ser el perito responsable de la citada demolición y que el escombros producto de la misma, será depositado en la escombrera del municipio de Santa Catarina ubicada sobre la Carretera a García Kilómetro 67, en el municipio de Santa Catarina, Nuevo León.

En cuanto al análisis de cesión de área municipal, se tiene que dicho inmueble con el expediente catastral número 14-047-033, forma parte de la colonia Fuentes del Valle, la cual se aprobó por la H. Comisión de Planificación de Gobierno del Estado de Nuevo León, según Actas 280-III, 290-XVII, 292-IX y 297 XX, en fecha 11-once de octubre de 1960–mil novecientos sesenta, 16-dieciséis de abril de 1963–mil novecientos sesenta y tres, 28-veintiocho de agosto de 1963–mil novecientos sesenta y tres; y 17-dieciséis de diciembre de 1964–mil novecientos sesenta y cuatro, respectivamente, según consta en el plano referido e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Monterrey, Nuevo León, bajo el número: 3, volumen: 25, libro: II, sección: I, unidad: Garza García, en fecha 1ero-primer de octubre de 1967–mil novecientos sesenta y siete; por lo que **NO SE ACTUALIZA** el supuesto a que se refiere el artículo 212, fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Ahora bien, una vez visto lo anterior, se tiene el análisis de lineamientos de construcción para el multicitado lote o predio identificado con el expediente catastral número 14-047-033, para la función habitacional unifamiliar, es el siguiente:

**1.- Altura:** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 43, fracción I, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, las edificaciones ubicadas en zonas con uso de suelo habitacional unifamiliar, así como, los lotes o predios con superficie hasta 1,200 metros cuadrados, la altura máxima permitida será de 11 metros o 3 niveles, lo que sea menor; en su proyecto para el lote o predio sito frente a la avenida Fuentes del Valle número 620, entre las calles Vía Tito Flavio y Vía Servio Tulio, en la colonia Fuentes del Valle del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con una superficie de 290.68 metros cuadrados, presenta una altura de 6.70 metros distribuidos en 2 Niveles, por lo que **CUMPLE**.

**2.- Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):** De conformidad con el artículo 39, fracción II, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, en lotes o predios con superficie mayor de 150 metros cuadrados y hasta 350 metros cuadrados, el COS máximo será del 80%; que equivale a 232.54 metros cuadrados. En su proyecto para el lote o predio sito frente a la calle avenida Fuentes del Valle número 620 entre las calles Vía Tito Flavio y Vía Servio Tulio, en la colonia Fuentes del Valle, mismo que cuenta con una superficie de 290.68 metros cuadrados, presenta un (COS) de 56.37%, equivalente a 163.87 metros cuadrados, por lo que **CUMPLE**.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/515-2022/Ampliación Casa  
16 febrero 2022

- 36



**3.- Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):** De conformidad con el artículo 41, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, a las edificaciones de vivienda unifamiliar, ubicadas o por realizar en un lote o predio, que el plano E2 del Plan determina con un uso de suelo habitacional unifamiliar, se les permitirá el CUS que resulte de cumplir con los lineamientos de COS, CAAV, de remetiimientos y altura que le resulten aplicables. En su proyecto presenta un (CUS) de 1.03 veces, equivalente a 301.16 metros cuadrados, por lo que **CUMPLE**.

**4.- Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV):** De conformidad con el artículo 40, fracción III, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el CAAV mínimo será del 15 % para lotes o predios con superficie mayor de 150 metros cuadrados y hasta 350 metros cuadrados, que equivale a 43.60 metros cuadrados. En su proyecto para el lote o predio sito frente a la avenida Fuentes del Valle número 620 entre las calles Vía Tito Flavio y Vía Servio Tulio, en la colonia Fuentes del Valle en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, mismo que cuenta con una superficie de 290.68 metros cuadrados, presenta un (CAAV) de 16.85%, equivalente a 48.99 metros cuadrados, por lo que **CUMPLE**.

**5.- Remetimiento Mínimo Frontal:** El remetimiento mínimo frontal es de 1.00 metro o 5% de la longitud del frente del lote o predio, lo que sea mayor, contado a partir del límite de propiedad del lote o predio en su colindancia con la banqueta de la vía pública, con excepción en lotes o predios cuyo frente sea de 8 metros de longitud o menos, en las áreas destinadas a cochera y la construcción sobre cochera, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 47, fracción II, incisos e) y g), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, resultando 1.00 metros. En su proyecto para el lote o predio frente a la avenida Fuentes del Valle número 620, entre las calles Vía Tito Flavio y Vía Servio Tulio, en la colonia Fuentes del Valle del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, pues el inmueble cuenta con frente de 8.00 metros presenta **7.01 metros** en la edificación principal, y **0.00 metros** en un tramo de destinado a cochera y construcción sobre cochera, por lo que **CUMPLE**.

**6.- Remetimiento Mínimo Lateral Derecho:** El remetimiento mínimo lateral en lotes o predios con frente mayor a 7 metros y hasta 9 metros, mínimo de 1.20 metros en solo una de las colindancias laterales, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 47, fracción IV, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, resultando 0.00 metros. En su proyecto para el lote o predio con frente de 8.00 metros, sito frente a la avenida Fuentes del Valle número 620 entre las calles Vía Tito Flavio y Vía Servio Tulio, en la colonia Fuentes del Valle del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, presenta **0.00 metros**, tomando en consideración como la colindancia de 1.20 metros será el remetimiento lateral izquierdo, por lo que **CUMPLE**.

**7.- Remetimiento Mínimo Lateral Izquierdo:** El remetimiento mínimo lateral en lotes o predios con frente mayor a 7 metros y hasta 9 metros, mínimo 1.20 metros en solo una de las colindancias laterales, con excepción las construcciones que estén sobre el área de cochera, sin que excedan la superficie de ésta, las áreas de cocheras o palapas con altura máxima de 3.50 metros, siempre y cuando se cumpla con el CAAV, las ampliaciones de construcción que cuenten con antecedentes autorizados de construcciones en los que se haya marcado un remetimiento



menor al previsto en este ordenamiento y de igual forma, deberá considerarse tal circunstancia para la regularización de construcciones que carezcan de antecedentes, sin que exista algún procedimiento administrativo instaurado en su contra por ese motivo, debiendo acompañar el visto bueno de los vecinos colindantes afectados por ese remetimiento, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 47, fracción IV, incisos b), f), y párrafos antepenúltimo, penúltimo y último, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, resultando 1.20 metros. En su proyecto para el lote o predio con frente de 8.00 metros, sito frente a la avenida Fuentes del Valle número 620 entre las calles Vía Tito Flavio y Vía Servio Tulio, en la colonia Fuentes del Valle del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, presenta **0.89 metros** en la edificación principal, y **0.00 metros** en el resto de la construcción distribuidos de la manera siguiente: en Planta Baja, el primero tramo del área por ampliar destinada a cochera, el segundo tramo en una área existente y autorizada dentro del plano suscrito en fecha 06- seis de julio del año 1971- mil novecientos setenta y uno, el tercer y cuarto tramo en un área por regularizar destinada a lavandería y baño, respectivamente; en Planta Alta, el quinto tramo de un área por ampliar que están sobre el área de la cochera y destinada a balcón y recámara 2, el sexto tramo de un área por regularizar destinada a recámara 2 y baño; por lo que no cumple en los tramos de áreas por regularizar, sin embargo la C. Lydia María Almaguer Ruiz, en su calidad de propietaria ingresa una carta de vecino colindante firmada por la C. Nelly Alicia Loria Villaseñor quien dice ser propietaria del lote o predio ubicado en la avenida Fuentes del Valle número 622 siendo su vecina del lado afectado por la regularización y en la que está misma expresa que no tiene algún inconveniente respecto al proyecto citado por lo que otorga el visto bueno; en los términos de los artículos 47 Último Párrafo, artículos 360 y 361, fracción II del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, por lo que se justifica y **CUMPLE**.

**8.- Remetimiento Mínimo Posterior:** El remetimiento posterior mínimo será de 3.00 metros, para los lotes o predios con superficie mayor a 135 metros cuadrados y hasta 350 metros cuadrados, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 47, fracción III, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. En su proyecto para el predio con superficie de 290.68 metros cuadrados, sito frente a la avenida Fuentes del Valle número 620 entre la calle Vía Tito Flavio y Vía Servio Tulio, en la colonia Fuentes del Valle del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, presenta 3.00 metros, por lo que **CUMPLE**.

**9.- Cajones de Estacionamiento:** Con relación al requerimiento de cajones de estacionamiento, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 104, 105, y 500, según la Matriz de Cajones de Estacionamiento del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, requiere contar con cajones de estacionamiento, a razón de 02 -dos cajones por los primeros 150.00 metros cuadrados de superficie de construcción bruta, más un cajón adicional por cada 150.00 metros cuadrados de SCB adicionales, hasta un máximo de 06-seis cajones. En el proyecto presenta 301.16 metros cuadrados de construcción; una vez descontadas las áreas destinadas para estacionamiento techado de 53.43 metros cuadrados y los primeros 150.00 metros cuadrados resultan 97.73 metros cuadrados; por lo que requiere 02 -dos cajones por los primeros 150.00 metros cuadrados de construcción, y adicionalmente para los restantes 97.73 metros cuadrados, requiere 01-un cajón adicional, por lo tanto, resultan un



total de 03-tres cajones de estacionamiento, en su proyecto presenta 03-tres cajones de estacionamiento, por lo que **CUMPLE**.

**10.- Altura de Muro de Contención:** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 38 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, mismo que establece a letra lo siguiente: *"Artículo 38.- Los muros de contención no deben tener ninguna cara expuesta con una altura superior a los 3.50 m y no podrá ubicarse de tal forma que sobrepase una altura de 3.50 metros por encima del nivel de terreno natural. Todo corte de terreno natural deberá de protegerse con un muro de contención u obras de estabilización. La altura de los muros de contención que formen parte del desplante de la edificación se cuantificará con la que le corresponde a la edificación"*. En el presente caso el proyecto arquitectónico presenta **16.13 metros lineales de Muro de Contención (Alberca) por regularizar con una altura máxima de 1.20 metros y 3.89 metros lineales de Muro de Contención (Jardín) por regularizar con una altura máxima de 1.50 metros**, resultando un total de **20.02 metros lineales de Muro de Contención por regularizar con una altura máxima de 1.50 metros**, por lo que **CUMPLE**.

**11.- Altura de Barda:** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 46 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, mismo que establece a letra lo siguiente: *"Artículo 46.- Las bardas no deben tener una altura superior a los 3.50 metros, para la determinación de la altura de una barda, se medirá la distancia de cualquiera de sus puntos de desplante sobre el terreno natural a la parte más alta correspondiente. Ninguna barda podrá ubicarse de tal forma que sobrepase una altura de 3.50 metros por encima del nivel de terreno natural."*. En este caso el proyecto presenta un total de **15.07 metros lineales con una altura máxima de 1.20 metros para Barda por regularizar**, por lo que **CUMPLE**.

**QUINTA.** En esa tesitura, esta Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano; una vez analizado el proyecto respectivo y toda vez que **CUMPLE** con los aspectos de zonificación, usos del suelo y los lineamientos del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, además de que se cumpla con los remetimientos y condicionado a que cumpla con los lineamientos urbanísticos, así como con la Zonificación indicada, y con las obligaciones que en adelante se expresan, se considera factible dictaminar en sentido **POSITIVO** a la **C. LYDIA MARÍA ALMAGUER RUÍZ**, la expedición de la **LICENCIA DE DEMOLICIÓN PARCIAL PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR DE 83.78 METROS CUADRADOS**, distribuidos de la siguiente manera: Planta Baja de 43.89 metros cuadrados y Planta Alta de 39.89 metros cuadrados; **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR DE 62.77 METROS CUADRADOS**, distribuidos de la siguiente manera: Planta Baja de 28.74 metros cuadrados y Planta Alta de 34.03 metros cuadrados; **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE AMPLIACIÓN PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR DE 106.85 METROS CUADRADOS**, distribuidos de la siguiente manera: Planta Baja de 54.81 metros cuadrados y Planta Alta de 52.04 metros cuadrados; **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE 1-UN MURO DE CONTENCIÓN (ALBERCA) DE 16.13 METROS LINEALES CON UNA ALTURA MÁXIMA DE 1.50 METROS**; **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE 1-UN MURO DE CONTENCIÓN (JARDÍN) DE 3.89 METROS LINEALES CON UNA ALTURA MÁXIMA DE 1.50 METROS**, así como la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE**

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/115-2022/Ampliación Casa  
16 febrero 2022

- 39



**BARDA DE 15.07 METROS LINEALES CON UNA ALTURA MÁXIMA DE 1.20 METROS**, todo lo anterior para el inmueble ubicado frente a la avenida Fuentes del Valle número 620 entre las calles Vía Tito Flavio y Vía Servio Tulio, en la colonia Fuentes del Valle en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 14-047-033.

Así mismo, se apercibe a la solicitante que deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

Deberá observar las medidas de mitigación establecidas en los diversos estudios técnicos elaborados para el presente asunto, así como las recomendaciones emitidas en el dictamen de ingenierías contenido bajo el oficio número CI-AJCV-155/CHU/JUL-2021, de fecha 22-veintidós de julio de 2021-dos mil veintiuno, apercibida que, en caso de no hacerlo así, se hará acreedora a las sanciones legales y reglamentarias que resulten aplicables.

Respetar la Zonificación del lote objeto del presente trámite, en términos del presente dictamen, así como con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, así como, demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables al lote en cuestión.

Deberá respetar el proyecto arquitectónico tal como se indica en el desglose de áreas descrito en el dictamen técnico emitido por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, mismo que obra inserto en el presente instrumento, y se describe en los planos que se presentan para su aprobación.

Deberá mantener en servicio **03-tres cajones de estacionamiento** en el interior del lote, de conformidad con los artículos 104, 105 y 500 clave 1001 Unifamiliar I, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

La Licencia de Construcción tendrá una vigencia de **01-un año** a partir de la fecha de expedición, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 346, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

La Licencia de Construcción queda condicionada al estricto cumplimiento de los lineamientos de construcción mencionados anteriormente, así como también a lo indicado en los artículos 252, 253, 254, 255, 256, 261, 263, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 277 y 279 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Además, la presente licencia está sujeta a que se cumpla con lo dispuesto por los artículos 281, 282, 283, 285, 287 y 288 del citado Reglamento.

- Toda edificación u obra debe hacerse de tal manera que el drenaje o escurrimiento pluvial sea captado y conducido correctamente en el siguiente orden:
  - I. En primer término, hacia el mismo terreno, en caso de tener capacidad de absorción;
  - II. Hacia el cauce natural, en caso de que se encuentre en el inmueble o adyacente al mismo; o

Republicano Ayuntamiento  
Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/515-2022/Ampliación Casa  
16 febrero 2022

- 40



### III. Hacia el colector pluvial o la vialidad.

La realización de las obras correspondientes será responsabilidad del propietario del lote o predio o quien sea responsable de la obra.

- Queda prohibido encauzar el drenaje pluvial al drenaje sanitario;
- El propietario y el responsable de la obra deben realizar las adecuaciones necesarias para evitar el arrastre aguas abajo de materiales, productos, subproductos, residuos o desechos de las actividades propias de la construcción o de los generados por el personal de ésta.

Deberá conservar una copia legible de la licencia expedida por la autoridad municipal. Así mismo, se debe de dar aviso a la Secretaría del inicio de la construcción, y colocar en un área exterior de la edificación y visible hacia la vía pública, durante toda la realización de la construcción, una lona de al menos 1 metro por 1 metro, que describa mínimo el tipo de edificación, el número de expediente administrativo, los metros cuadrados de construcción autorizados, el responsable de la obra y las licencias expedidas por la autoridad municipal, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 345, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

La realización de obras de construcción debe llevarse a cabo de lunes a viernes de las 7:00 a las 19:00 horas y los sábados de 8:00 a 15:00 horas. La Secretaría podrá autorizar horarios especiales de trabajo cuando estos no afecten a los Vecinos o residentes, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 348, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Se prohíbe depositar en cualquier área fuera del lote o predio objeto de la construcción incluyendo banquetas, áreas públicas, cualquier material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o terracerías; dichos materiales deben depositarse en los lugares autorizados por el municipio o dentro del terreno objeto de la construcción, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 349, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

El propietario o responsable de la obra o construcción tiene la obligación de colocar un sanitario portátil por cada 10 trabajadores durante todo el tiempo que duren los trabajos de construcción, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 350, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

La constancia de terminación de obra expedida por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano tiene como objeto verificar la conclusión de los trabajos de construcción de una o más edificaciones que se hubiesen solicitado en los términos de este Reglamento, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 355, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

De conformidad con el artículo 356, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, la titular de la licencia deberá tramitar ante la Secretaría

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/515-2022 Ampliación Casa  
16 febrero 2022

- 41



San Pedro  
Garza García

2021 — 2024

de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, la constancia de terminación de obra dentro de los treinta días naturales siguientes al de la terminación de la construcción.

El incumplimiento a las obligaciones antes señaladas, así como a las demás disposiciones del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León o la modificación del proyecto de construcción autorizado mediante la presente Licencia, sin previa autorización de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, dará lugar a la imposición de las sanciones correspondientes tanto al titular de la presente Licencia como a los peritos responsables o al responsable de la obra, según corresponda, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 449 y 450 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Deberá mantener un control permanente y adecuado en cada una de las etapas y en el manejo de los diferentes materiales de construcción, de tal forma que mediante la colocación de mamparas de cualesquier material, riego frecuente, o cualquier otra acción se evite la generación y emisión de polvos que afecten o causen molestias a vecinos; deberán evitarse actividades de corte y pulido de materiales estos deberán adquirirse listos para su uso o colocación o en su defecto efectuar los acondicionamientos mencionados en un lugar adecuado y autorizado; en el caso de ser realizados en el lote deberá acondicionarse un área especial aislada a fin de mitigar emisiones de polvo ruido o vibraciones que afecte o causen molestias a vecinos, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 27 del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Deberá cumplir con los aspectos de protección civil y medidas de seguridad que se refieren a la prevención, protección, combate y extinción de incendios en la edificación, establecidas tanto por la Ley de Protección Civil para el Estado de Nuevo León, así como la Ley de Protección contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León y el Reglamento de Protección Civil para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 326, párrafo tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la autoridad municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva licencia; por consiguiente, se deberá respetar en su totalidad el proyecto arquitectónico, tal y como se ilustra en los planos oficiales que por el presente se autorizan, los cuales forman parte integrante de la presente autorización.

El propietario de la construcción, el perito que calcule o diseñe las obras de contención y el perito responsable de la obra serán corresponsables de la correcta ejecución y de la solución aplicada a los riesgos en los taludes de corte o excavación a un lote o predio, siendo exclusivamente de su responsabilidad la decisión de aplicar determinado método o técnica, así como la de los materiales utilizados, para la realización de la obra; lo anterior de conformidad con

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/515-2022/Ampliación Casa  
16 febrero 2022

- 42



lo dispuesto por el artículo 273, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Los profesionistas responsables de obra que intervengan en los actos a que se refiere la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, o los planes o programas de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, además de ser responsables solidarios con el propietario o desarrollador en los términos de la citada Ley, responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable, por lo que serán reportados a las autoridades que corresponda y esto originará como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes; además se informará al colegio de profesionistas al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 357, 358, y 388 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Humano para el Estado de Nuevo León.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 402, primer y último párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales. Las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

Se apercibe a la solicitante que deberá presentar contra la entrega de la autorización, en su caso por el R. Ayuntamiento, un Seguro de Responsabilidad Civil contra terceros, suficiente para cubrir cualquier tipo de daño a personas y bienes, debiendo estar vigente y cubierto desde el inicio y durante todo el proceso de ejecución de la construcción, cuya vigencia deberá comprender el plazo de la licencia de Construcción y sus prórrogas, así como 18 -dieciocho meses contados a partir de la fecha de terminación de la vigencia de la Licencia de Construcción o sus prórrogas, lo que resulte último.

La suma asegurada no podrá ser inferior al valor catastral del lote en cuestión. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 260 y 340, inciso n), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**SEXTA.-** En virtud de lo asentado en los antecedentes y consideraciones de este dictamen, la suscrita Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, de conformidad con los artículos 328 último párrafo del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, 38 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y 29, 40 fracción IV y 58 Primer Párrafo del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, somete a la consideración y aprobación del Republicano Ayuntamiento, el siguiente:

#### **ACUERDO**

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/515-2022/Ampliación Casa  
16 febrero 2022

Republicano Ayuntamiento  
Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano



**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos expuestos en el presente dictamen, se **APRUEBA**, la expedición a la **C. LYDIA MARÍA ALMAGUER RUÍZ** de la **LICENCIA DE DEMOLICIÓN PARCIAL PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR DE 83.78 METROS CUADRADOS**; **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR DE 62.77 METROS CUADRADOS**; **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE AMPLIACIÓN PARA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR DE 106.85 METROS CUADRADOS**; **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE 1-UN MURO DE CONTENCIÓN (ALBERCA) DE 16.13 METROS LINEALES CON UNA ALTURA MÁXIMA DE 1.50 METROS**; **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE 1-UN MURO DE CONTENCIÓN (JARDÍN) DE 3.89 METROS LINEALES CON UNA ALTURA MÁXIMA DE 1.50 METROS**, así como la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE BARDA DE 15.07 METROS LINEALES CON UNA ALTURA MÁXIMA DE 1.20 METROS**, lo anterior descrito específicamente en la consideración **QUINTA** del presente dictamen respecto del predio ubicado en la Avenida Fuentes del Valle número 620 entre las calles Vía Tito Flavio y Vía Servio Tulio, en la colonia Fuentes del Valle, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**SEGUNDO.** Notifíquese el presente acuerdo por oficio al Secretario de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, a fin de que, por conducto del personal a su digno cargo, haga del conocimiento del sentido de este dictamen a la parte solicitante.

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

**ATENTAMENTE**  
**COMISION DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO**  
**DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO.**

*[Firma]*  
**C. EDUARDO ARMANDO AGUILAR VALDEZ.**  
**PRESIDENTE**  
**A FAVOR DEL DICTAMEN.**

*[Firma]*  
**C. VIVIANNE CLARIOND DOMENE.**  
**SECRETARIA**  
**A FAVOR DEL DICTAMEN.**

*[Firma]*  
**C. BRENDA TAFICH LANKENAU**  
**VOCAL**  
**A FAVOR DEL DICTAMEN**

ÚLTIMA FOJA DEL DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/515-2022/Ampliación Casa.

Republicano Ayuntamiento  
Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/515-2022/Ampliación Casa  
16 febrero 2022



**Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez.** Es cuanto Secretario.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Someto a su consideración el dictamen presentado.

¿Existe algún comentario?

Al no haber comentarios, someto a votación el siguiente ACUERDO:

**Se aprueba el Dictamen número CODU 2021-2024/515-2022/Ampliación Casa, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor, en contra, abstenciones, gracias.**

**Presidente Municipal:**

**C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos** A favor

**Síndico Primero y Síndica Segunda:**

**C. Francisco Juan Garza Barbosa** A favor

**C. Martha María Reynoso Elizondo** A favor

**Regidoras y Regidores:**

<b>C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero</b>	<b>A favor</b>
<b>C. Javier González Alcántara Cáceres</b>	<b>Ausente</b>
<b>C. Vivianne Clariond Domene</b>	<b>A favor</b>
<b>C. Eduardo Armando Aguilar Valdez</b>	<b>A favor</b>
<b>C. María Teresa Rivera Tuñón</b>	<b>A favor</b>
<b>C. Pedro Lona Juárez</b>	<b>A favor</b>
<b>C. María Estela Yturria García</b>	<b>A favor</b>
<b>C. Rodolfo Mendoza Elizondo</b>	<b>Ausente con aviso</b>
<b>C. María Del Rosario Galván García</b>	<b>A favor</b>
<b>C. José Antonio Rodarte Barraza</b>	<b>A favor</b>
<b>C. Brenda Tafich Lankenau</b>	<b>A favor</b>
<b>C. María de los Dolores Suárez Garza</b>	<b>A favor</b>

**SE APRUEBA POR UNANIMIDAD.** Con 13 votos a favor.

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** Se cede de nueva cuenta el uso de la palabra al Presidente de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano.

**Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez.** Muchas gracias Secretario.

Se presenta a su consideración el dictamen número CODU 2021-2024/517-2022/PROYECTO EJECUTIVO URBANÍSTICO.

**DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/517-2022/Proyecto Ejecutivo Urbanístico****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 Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento, en fecha 02-dos de marzo de 2022-dos mil veintidós, nos fue turnada la solicitud presentada el día 21-veintiuno de junio de 2021-dos mil veintiuno, por la persona moral denominada **CONTANGO, S.A. de C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA**, en su carácter de fideicomisaria en primer lugar-fiduciaria y **DESARROLLADORA DEGNHP S.A.P.I. de C.V.** en su carácter de fideicomitente 1, de la **AUTORIZACIÓN DE PROYECTO EJECUTIVO URBANÍSTICO, AUTORIZACIÓN DE PROYECTO DE VENTAS Y ASIGNACIÓN DE NÚMEROS OFICIALES DE 05-CINCO LOTES HABITACIONALES EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL**, respecto del predio ubicado en la calle Genaro Garza García, sin número, en la Colonia La Cima primer sector, de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con número de expediente catastral 05-108-002, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, misma que integró el expediente administrativo número **NPE 32741-2021**, por lo que se emite el presente Dictamen bajo los antecedentes y consideraciones de orden legal que se expresan a continuación:

**ANTECEDENTES**

**PRIMERO.** Los solicitantes presentaron solicitud para la **AUTORIZACIÓN DE PROYECTO EJECUTIVO URBANÍSTICO, AUTORIZACIÓN DE PROYECTO DE VENTAS Y ASIGNACIÓN DE NÚMEROS OFICIALES DE 05-CINCO LOTES HABITACIONALES EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL**, respecto del predio ubicado en la calle Genaro Garza García, sin número, en la Colonia La Cima primer sector, de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con número de expediente catastral 05-108-002, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, misma que integró el expediente administrativo número **NPE 32741-2021**.

**SEGUNDO.** De acuerdo al dictamen técnico emitido por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, la parte solicitante anexó la documentación descrita a continuación:

**a).- Solicitud abierta y en formato** presentada por el solicitante recibida en esta Secretaría en fecha 21 de junio de 2021, en cumplimiento a lo señalado en los artículos 267 fracción I-primer a) y 269 fracción I-primer a) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación con lo dispuesto en los artículos 318, fracciones I, primer párrafo, II, III y IV, 400, inciso a), 401, inciso a), 402, inciso a), y 407 fracción I, inciso a), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**b).- El interés jurídico** que le asiste a la persona moral denominada "CONTANGO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/517-2022/Proyecto Ejecutivo Urbanístico  
23 febrero 2022.



MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA" en su carácter de propietario, lo acredita mediante el siguiente documental público:

1).- Copia simple de la escritura pública número 64,872-sesenta y cuatro mil ochocientos setenta y dos, de fecha 6-seis de junio del 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del notario público número 96, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, relativa al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía, compareciendo la empresa denominada "DESARROLLADORA DEGNHP, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, representada por los C.C. DIEGO ACOSTA CASTELLANOS Y BERNARDO POZAS DE LA VEGA, y por sus propios derechos (en los sucesivos identificados como fideicomitente 1, fideicomitente 2 y fideicomitente 3, los "FIDEICOMITENTES"); por otra parte la empresa denominada CONTANGO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, representada por el Ing. SEBASTIAN ODRIÓZOLA CANALES (Fideicomisaria en primer lugar); la empresa denominada FINTHEOS CONSULTORES, SOCIEDAD CIVIL, representada por el C. SAMUEL FRANCISCO SCOTT, y representada por sus propios derechos (Fideicomisarias en segundo lugar); por otra parte la empresa denominada "CALIDAD PATRIMONIAL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, representada por el C. EDUARDO MARTÍNEZ LOZANO (Fideicomisarias en tercer lugar); por otra parte la empresa denominada CONTANGO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, representada por el C. RICARDO JAIME RODRIGUEZ AGUILAR, (identificado como "fiduciario"); respecto al lote ubicado en la calle Genaro Garza García, sin número, en la Col. La Cima 1er. Sector de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con una superficie total de 2,529.47 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 05-108-002, la anterior escritura se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1621, volumen 137, libro 65, sección propiedad, unidad Garza García, de fecha 05-cinco de agosto de 2019-dos mil diecinueve.

Lo anterior, en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 267, fracción XIV y 269, fracción VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y artículo 318, fracción I, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

c). - Se anexa copia simple de la **identificación oficial** del C. Ricardo Jaime Rodríguez Aguilar, Apoderado Legal de la sociedad denominada "CONTANGO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA", consistente en la credencial para votar con número 1332003049837, expedida por el Instituto Nacional Electoral; en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 318, fracción I, inciso c), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

d). - El solicitante presenta copia simple del recibo de servicio de Agua potable y Drenaje, expedido por Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., correspondiente al periodo de marzo-abril del 2021, mediante el cual se **acredita la existencia del domicilio señalado para**



**oír y recibir notificaciones;** lo anterior lo presentan en cumplimiento al artículo 318, fracción I, inciso j), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**e).** - La **personalidad** con la que comparece el C. Ricardo Jaime Rodríguez Aguilar, Apoderado Legal de la sociedad denominada CONTANGO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, así como la existencia y subsistencia legal de su representada, la acredita mediante copias simples de los siguientes documentales públicas:

1. Escritura pública número 50,089-cincuenta mil ochenta y nueve, de fecha 13-trece de junio de 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del notario público número 64, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, relativa a la constitución de la sociedad denominada "CONTANGO, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE. ENTIDAD NO REGULADA"; debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, en fecha 17-dieciséis de junio del año 2008-dos mil ocho, bajo el Folio Mercantil Electrónico número 109528 1.

2. Escritura pública número 2741-dos mil setecientos cuarenta y uno de fecha 10-diez de agosto de 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del notario público número 124, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, relativa a la protocolización de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la persona moral "CONTANGO, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE. ENTIDAD NO REGULADA", en la que se designa delegados Fiduciarios a los C.C. PABLO ODRIÓZOLA CANALES Y RICARDO JAIME RODRIGUEZ con poder general para actos de administración y poder general de actos de dominio entre otro, y al C. Ing. SEBASTIÁN ODRIÓZOLA CANALES como delegado Especial. Documental cotejado en fecha 29 de abril del año 2021, ante la fe del Notario Público número 79, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, registrándolo en el Libro de Actas Fuera de Protocolo bajo el número 079/425/21.

3. El solicitante presenta copia certificada de poder especial tan amplio, cumplido y bastante como en derecho se necesario a favor de los C.C. Mariana Catalina Canales Backhoff, Diego Acosta Castellanos y Carlos Daniel Caballero Eraña, de fecha 14-catorce de enero del 2021-dos mil veintiuno, a efecto de que en nombre de los C. Ing. SEBASTIAN ODRIÓZOLA CANALES y el C. RICARDO JAIME RODRIGUEZ AGUILAR en representación de la empresa denominada "CONTANGO, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE. ENTIDAD NO REGULADA", presenten, suscriban y/o ingresen todo tipo de trámites, respecto al bien inmueble presentado. Ratificado en fecha 14 de enero del año 2010, ante la fe del Notario Público número 79, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, registrándolo en el Libro de Actas Fuera de Protocolo bajo el número 079/124/21. Debidamente certificado ante la fe del citado notario público en fecha 29-veintinueve de abril de 2021-dos mil veintiuno, registrándolo en el Libro de Actas Fuera de Protocolo bajo el número 079/426/21.

Lo anterior, en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 267, fracción XIV y 269, fracción VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y artículo 318, fracción I, inciso g), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/S17-2022/Proyecto Ejecutivo Urbanístico  
23 febrero 2022

- 3



f).- **Certificado de Libertad de Gravámenes** emitido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, en fecha 30-treinta de abril de 2021-dos mil veintiuno, con código de barras número 24210568/2021 el cual no registra en su margen constancia vigente alguna de que este gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso, ni de algún otro modo; lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 267, fracción VI, y 269, fracción IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; en correlación con lo dispuesto en los artículos 408, inciso r), y 409, inciso e), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

g).- Se anexan **8-ocho fotografías** con la situación actual del predio en cumplimiento a lo señalado en el artículo 267 fracción IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; en correlación con lo dispuesto en el artículo 318 inciso i), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

h).- El solicitante, acredita estar al corriente en el pago del **impuesto predial** mediante copia de recibo predial emitido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, quedando la constancia anexa al expediente, lo anterior en cumplimiento a lo señalado en los artículos 267, fracción V y XII y 269 fracción VII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; en correlación con el artículo 318, inciso f), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

i).- El solicitante presenta **Cédula única catastral**, con folio 21C0005240, respecto del inmueble con expediente catastral 05-108-002, de fecha 23 de abril del año 2021, expedido por la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, en donde se indica el valor catastral total declarado del predio por la cantidad de \$7,816,123.00 (SIETE MILLONES OCHOCIENTOS DIECISÉIS MIL CIENTO VEINTITRÉS 00/100 M.N.); en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 267, fracción VII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; en correlación con lo dispuesto en los artículos 408, inciso n), y 409 inciso j), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

j).- Se anexan los **proyectos de ingeniería urbana** de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, pavimentos y nomenclatura y señalamiento vial, los cuales se describen más adelante en el apartado IX-noveno del presente dictamen, lo anterior en cumplimiento a lo señalado en el artículo 267 fracción IX, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; en correlación con el artículo 408, incisos c), d), e), f), g), y h), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

k).- El solicitante anexa copia del estudio de **Diseño de Pavimento** para vialidad del Fraccionamiento, signado por el ingeniero Julio Alejandro Cuevas Beltrán con número de cédula profesional 7363673, expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones; en correlación con el artículo 408 inciso f), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.



l).- Queda anexo al expediente copia de la **validación del estudio de Diseño de Pavimento** para vialidad del Fraccionamiento, validado por el ingeniero Juan Manuel Santos Hernández con número de cédula profesional 8104267, expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 170, fracción IX, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

m).- El solicitante anexa copia **del estudio de Mecánica de Suelos**, signado por el ingeniero Alonso Kyle Martínez Garza con número de cédula profesional 9324615, expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, elaborado por la empresa "GEOTECNIA ESTRUCTURAL"; lo anterior en cumplimiento a lo señalado en el artículo 267, fracción XI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; en correlación con el artículo 408 inciso f), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

n).- El solicitante presenta **presupuesto de obra** con importes totales de las obras de urbanización a ejecutar en el inmueble en donde se desarrollara el fraccionamiento, además, presentaron **programa de obra** con los alcances y tiempos estimados para la ejecución de las obras descritas en el presupuesto citado, firmados por el C. Arq. Bernardo De la Vega, en su carácter de perito responsable de obra, y C. Ricardo Jaime Rodríguez Aguilar como apoderado de CONTAGO, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA; lo anterior en cumplimiento a lo señalado en el artículo 267, fracción XIII y XV, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; en correlación con el artículo 408 inciso o), y 409 inciso d), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

o).- El solicitante presenta **Póliza de Fianza** número 2276604, emitida por "Liberty Fianzas S.A. de C.V.", de fecha 12-doce de agosto de 2021-dos mil veintiuno, con **carta de autenticidad de fianza** con número de folio de validación 4714478, de fecha 9-nueve de septiembre de 2021- dos mil veintiuno, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 269, fracción V, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; en correlación con el artículo 409 inciso g), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

p).- Se anexa copia original de constancia de aportación al Fidecomiso BP1018 emitido por Secretaría de Educación Pública en el Estado de Nuevo León, de fecha 31-treinta y uno de mayo de 2021-dos mil veintiuno, con número de oficio DRMS-2325/2020-2021, por la cantidad de \$ 8,962.00 (OCHO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.) por concepto del **pago de aportación para el equipamiento educativo** correspondiente a cinco lotes del fraccionamiento denominado "CONDominio HORIZONTAL LA CIMA", y conforme al escrito de manifiesto de voluntad de pago de aportación para el equipamiento educativo que suscribe el desarrollador, de fecha 19-diecinueve de abril de 2021; lo anterior en cumplimiento al artículo 154 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; en correlación con el artículo 409 inciso i), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/517-2022/Proyecto Ejecutivo Urbanístico  
23 febrero 2022.  
- 5



## San Pedro Garza García

2021 — 2024

q).- El solicitante anexa copia original de la **Constancia por Incorporación a las Redes de Movilidad**, con número de oficio IMA-DG/9661/2021, de fecha 16 de agosto del 2021, para el fraccionamiento "Condominio Horizontal la Cima"; lo anterior en cumplimiento al artículo 269, fracción VI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; en correlación con el artículo 409, inciso h), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

r).- Se anexa copia de recibo de fecha 20-veinte de julio de 2021-dos mil veintiuno, con número de oficio 3588/2020, por la cantidad de \$ 79,998.38 (SETENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS 38/100 M.N.) por concepto de **pago por aportación para la ejecución de obras necesarias a cargo de C.F.E.**, en cumplimiento al artículo 269, fracción VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; en correlación con el artículo 409 inciso h), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

s). – Se anexa copia original de oficio número SADM-COM/GC-3077-21 de fecha 17-dieciséis de agosto de 2021-dos mil veintiuno, y copia de simple de Guía y Requisitos para contratación de servicios de uso Doméstico con número de folio 01-2021, en correlación a los artículos 267, fracción X y 269, fracción VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y con los artículos 408 inciso f) e inciso i) y 409 inciso h), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

t).- El solicitante presenta programa de aplicación de las **medidas de seguridad y mitigación** para evitar afectaciones a terceros durante el proceso de la obra y para la restauración del sitio, incluyendo plano de la zona de campamento, tipo de maquinaria a utilizar y personal de trabajo, signado por el responsable del proyecto, Arq. Bernardo Pozas De la Vega con número de cédula profesional 2412441, expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, en cumplimiento a lo dispuesto el artículo 408, inciso j), k), y l), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

u). – El solicitante presenta copia del **acuerdo y plano de la Factibilidad y Lineamientos, proyecto urbanístico y de rasantes autorizados**, los cuales se enuncian en el punto 03-tres del apartado tercero Antecedentes del Predio, lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 267, fracciones II, III y VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

v). - El solicitante presenta juego de **8-ocho planos** en original del **proyecto ejecutivo y 8-ocho planos** en original del **proyecto de ventas**, firmados cada plano por el apoderado legal y perito responsable del proyecto, en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 408, inciso b), y 409, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León

w). - El solicitante presenta juego de **8-ocho planos de asignación de números oficiales** conteniendo la propuesta de números oficiales de lotes, lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 409, inciso c), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/517-2022/Proyecto Ejecutivo Urbanístico  
23 febrero 2022.

- 6



x). - Se anexan los **archivos electrónicos** del proyecto ejecutivo, ventas, números oficiales, señalamiento vial, alumbrado, pavimentos y drenaje pluvial, lo anterior, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 408, inciso m), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Así mismo, y de la misma manera, según se observa en el dictamen técnico de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, los solicitantes presentaron los siguientes antecedentes:

1.- Resolución administrativa expedida por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano Municipal, en fecha 09-nueve de octubre de 2019-dos mil diecinueve, bajo el oficio número JAFG/JSODU/542/2019, dentro del expediente administrativo número NSFR/31418/2019, mediante la cual se autoriza la Fusión de 3-tres lotes, identificados con los expedientes catastrales números 05-108-002, 05-108-003 y 05-108-004, con superficie de 839.09 metros cuadrados, 843.09 metros cuadrados y 847.29 metros cuadrados, respectivamente, para quedar en 1-un lote con superficie total de 2,529.47 metros cuadrados, cuyo plano quedo inscrito en el Instituto Catastral y Registral del Estado de Nuevo León bajo el número 11, volumen 82, libro 1, sección auxiliares, unidad Garza García, de fecha 09-nueve de enero del 2020.

2.- El R. Ayuntamiento Segunda Sesión Ordinaria celebrada el día 23-veintitrés de febrero del 2021-dos mil veintiuno, autorizó la Licencia de Factibilidad y Lineamientos Generales, y Autorización de Proyecto Urbanístico y Proyecto de Rasantes para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional de 05-cinco lotes sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal en un predio con superficie de 2,529.47 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 05-108-002, la cual fue notificada al interesado por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de este Municipio mediante oficio número JAFG-JSODU-CJTL-677/2021, de fecha 16-dieciséis de marzo del 2021-dos mil veintiuno, registrado bajo el expediente administrativo número NFL-31941/2021, quedando el plano con el siguiente cuadro de áreas:

CUADRO DE ÁREAS	SUPERFICIE
<b>TOTAL AREA EN CONDOMINIO HORIZONTAL</b>	<b>2,529.470 m2</b>
TOTAL DE AREA COMÚN	510.709 m2
AREA VIAL COMÚN (calle privada)	501.993 m2
ÁREA CASETA DE VIGILANCIA	7,216 m2
ÁREA CONTENEDOR DE BASURA	1,500 m2
TOTAL ÁREA HABITACIONAL PRIVATIVA (lotes)	2,018.760 m2
<b>NUMERO DE UNIDADES PRIVATIVAS (lotes)</b>	<b>5 UNIDADES</b>

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/517-2022/Proyecto Ejecutivo Urbanístico  
23 febrero 2022.



3.- Mediante el Oficio número JAFG/SODU/602/2021 de fecha 25-veinticinco de junio de 2021-dos mil veintiuno, fue debidamente notificado en fecha 30-treinta de junio de 2021-dos mil veintiuno, a la persona moral denominada CONTANGO, S.A. DE C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, el acuerdo de prevención y requerimiento de documentación faltante y correcciones del expediente administrativo número NPE-32741/2021, en el domicilio para oír y recibir notificaciones que se señaló en la solicitud allegada por los promoventes y que obra en el expediente en comento.

4.-Escrito libre de fecha 05-cinco de julio del 2021-dos mil veintiuno, recibido en esta Secretaría, en fecha 07-siete de julio de 2021-dos mil veintiuno con número de folio 1261, presentado por el C. Bernardo Pozas De la Vega, en su carácter de apoderado legal, contestando la preventiva mencionada en el párrafo que antecede en el presente dictamen.

**TERCERO.** El expediente administrativo **NPE 32741-2021**, así como el dictamen técnico emitido por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano, mismo que emitió su opinión en sentido POSITIVO por unanimidad.

**CUARTO.** La Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, en fecha 21-veintiuno de febrero de 2022-dos mil veintidós, turnó mediante oficio dirigido a la suscrita Comisión, su dictamen técnico elaborado con motivo de la solicitud de las partes promoventes, y en fecha 23-veintitrés de febrero de 2022-dos mil veintidós, fue sometido a votación por la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento, para que una vez realizado lo anterior, emitir el presente dictamen para ser presentado a consideración del pleno del Republicano Ayuntamiento.

Por lo que visto las constancias que obran en el expediente de referencia, se tienen de orden legal, las siguientes:

#### CONSIDERACIONES

**PRIMERA.** La Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García Nuevo León, es competente para conocer, estudiar, solventar y proponer al Republicano Ayuntamiento el Dictamen correspondiente, de conformidad con lo señalado en el artículo 11, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, artículo 328 fracción II inciso a) y último párrafo, y demás relativos aplicables del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, aprobado en la octogésima cuarta sesión extraordinaria de cabildo, de fecha 2 de octubre de 2014; artículos 38, 39, 40, 42, 43 y demás relativos aplicables de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, 26, 27, 28, 29, 30, 35 fracción XI, 36 fracción XI inciso C, del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, aplicables en términos de lo establecido en el artículo Tercero Transitorio de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León.

**SEGUNDA.** El Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, es la única autoridad competente para resolver el dictamen elaborado por la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, referente a la solicitud presentada de conformidad con el

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/517-2022/Proyecto Ejecutivo Urbanístico  
23 febrero 2022.



artículo 11, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, artículos 328 fracción II inciso a) y demás relativos aplicables del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León aprobado en la octogésima cuarta sesión extraordinaria de cabildo, de fecha 2 de octubre de 2014; artículos 38, 39, 40, 42, 43 y demás relativos aplicables de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, 26, 27, 28, 29, 30, 35 fracción XI, 36 fracción XI inciso c, del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**TERCERA.** La Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, emitió un dictamen técnico referente a la solicitud que nos ocupa, por lo que se pone a consideración de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano la presente solicitud, bajo dicho dictamen técnico, mismo que se inserta a continuación

**"DICTAMEN TÉCNICO URBANÍSTICO:**

**AUTORIZACIÓN DE PROYECTO EJECUTIVO URBANÍSTICO, AUTORIZACIÓN DE PROYECTO DE VENTAS Y ASIGNACIÓN DE NÚMEROS OFICIALES PARA UN FRACCIONAMIENTO SUJETO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL PARA DESARROLLAR 05 VIVIENDAS HABITACIONALES UNIFAMILIARES.**

**I.- DATOS GENERALES**

**FECHA DE INGRESO:** 21 de junio de 2021

**EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO:** NPE-32741/2021

**EXPEDIENTE CATASTRAL:** 05-108-002

**DENOMINACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO:** De acuerdo con los escritos presentados por el solicitante, su propuesta de nombre es el de "CONDOMINIO HORIZONTAL LA CIMA".

**SOLICITUD:** AUTORIZACIÓN DE PROYECTO EJECUTIVO URBANÍSTICO, AUTORIZACIÓN DE PROYECTO DE VENTAS Y ASIGNACIÓN DE NÚMEROS OFICIALES DE 05-CINCO LOTES HABITACIONALES EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO HORIZONTAL.

**SUPERFICIE TOTAL PARA DESARROLLAR:** 2,529.47 metros cuadrados

**PROPIETARIO:** CONTANGO, S.A. DE C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, EN SU CARÁCTER DE FIDEICOMISARIA EN PRIMER LUGAR-FIDUCIARIA y DESARROLLADORA DEGNHP S.A.P.I. DE C.V., EN SU CARÁCTER DE FIDEICOMITENTE I.

**APODERADO DEL TRÁMITE:** C. RICARDO JAIME RODRIGUEZ AGUILAR

**UBICACIÓN DEL PREDIO:** Ubicado en la calle Genaro Garza García S/N, Col. La Cima 1er. Sector en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**II.- COMPETENCIA:**

Conforme el artículo 328, fracción II, inciso a), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, es competencia del R. Ayuntamiento, autorizar o negar las solicitudes

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/517-2022/Proyecto Ejecutivo Urbanístico  
23 febrero 2022.

- 9



correspondientes a la Autorización de Proyecto Ejecutivo y Autorización de Ventas en todos los casos para fraccionamiento.

### **III.- ANTECEDENTES DEL PREDIO:**

1.- Resolución administrativa expedida por ésta Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano Municipal, en fecha 09-nueve de octubre de 2019-dos mil diecinueve, bajo el oficio número JAFG/JSODU/542/2019, dentro del expediente administrativo número NSFR/31418/2019, mediante la cual se autoriza la Fusión de 3-tres lotes, identificados con los expedientes catastrales números 05-108-002, 05-108-003 y 05-108-004, con superficie de 839.09 metros cuadrados, 843.09 metros cuadrados y 847.29 metros cuadrados, respectivamente, para quedar en 1-un lote con superficie total de 2,529.47 metros cuadrados, cuyo plano quedo inscrito en el Instituto Catastral y Registral del Estado de Nuevo León bajo el número 11, volumen 82, libro 1, sección auxiliares, unidad Garza García, de fecha 09-nueve de enero del 2020.

2.- El R. Ayuntamiento Segunda Sesión Ordinaria celebrada el día 23-veintitrés de febrero del 2021-dos mil veintuno, autorizó la Licencia de Factibilidad y Lineamientos Generales, y Autorización de Proyecto Urbanístico y Proyecto de Rasantes para desarrollar un fraccionamiento de tipo Habitacional de 05-cinco lotes sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal en un predio con superficie de 2,529.47 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 05-108-002, la cual fue notificada al interesado por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de este Municipio mediante oficio número JAFG-JSODU-CJTL-677/2021, de fecha 16-dieciséis de marzo del 2021-dos mil veintuno, registrado bajo el expediente administrativo número NFL-31941/2021, quedando el plano con el siguiente cuadro de áreas:

<b>CUADRO DE ÁREAS</b>	<b>SUPERFICIE</b>
<b>TOTAL AREA EN CONDOMINIO HORIZONTAL</b>	<b>2,529.470 m2</b>
TOTAL DE AREA COMÚN	510.709 m2
AREA VIAL COMÚN (calle privada)	501.993 m2
ÁREA CASETA DE VIGILANCIA	7,216 m2
ÁREA CONTENEDOR DE BASURA	1,500 m2
TOTAL ÁREA HABITACIONAL PRIVATIVA (lotes)	2,018.760 m2
<b>NUMERO DE UNIDADES PRIVATIVAS (lotes)</b>	<b>5 UNIDADES</b>

3.- Mediante el Oficio número JAFG/SODU/602/2021 de fecha 25-veinticinco de junio de 2021-dos mil veintuno, fue debidamente notificado en fecha 30-treinta de junio de 2021-dos mil veintuno, a la persona moral denominada CONTANGO, S.A. DE C.V. SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, el acuerdo de prevención y requerimiento de documentación faltante y correcciones del expediente administrativo número NPE-32741/2021, en el domicilio para oír y recibir notificaciones que se señaló en la solicitud allegada por los promoventes y que obra en el expediente en comento.

4.-Escrito libre de fecha 05-cinco de julio del 2021-dos mil veintuno, recibido en esta Secretaría, en fecha 07-siete de julio de 2021-dos mil veintuno con número de folio 1261, presentado por el C. Bernardo Pozas De la Vega, en su carácter de apoderado legal, contestando la preventiva mencionada en el párrafo que antecede en el presente dictamen.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/517-2022/Proyecto Ejecutivo Urbanístico  
23 febrero 2022.

- 10

**IV.- DOCUMENTACIÓN PRESENTADA**

*Que al presente caso resultan aplicables las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 27-veintisiete de noviembre del año 2017-dos mil diecisiete, y demás disposiciones legales aplicables, por lo que el solicitante en cumplimiento a los requisitos establecidos en los artículos 267 y 269 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; y artículos 318, 408 y 409 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, anexa la siguiente documentación:*

*a).- Solicitud abierta y en formato presentada por el solicitante recibida en esta Secretaría en fecha 21 de junio de 2021, en cumplimiento a lo señalado en los artículos 267 fracción I-primera y 269 fracción I-primera de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación con lo dispuesto en los artículos 318, fracciones I, primer párrafo, II, III y IV, 400, inciso a), 401, inciso a), 402, inciso a), y 407 fracción I, inciso a), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.*

*b).- El interés jurídico que le asiste a la persona moral denominada "CONTANGO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA" en su carácter de propietario, lo acredita mediante el siguiente documental público:*

*1).- Copia simple de la escritura pública número 64,872-sesenta y cuatro mil ochocientos setenta y dos, de fecha 6-seis de junio del 2019-dos mil diecinueve, pasada ante la fe del notario público número 96, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, relativa al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía, compareciendo la empresa denominada "DESARROLLADORA DEGNHP, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE, representada por los C.C. DIEGO ACOSTA CASTELLANOS Y BERNARDO POZAS DE LA VEGA, y por sus propios derechos (en los sucesivos identificados como fideicomitente 1, fideicomitente 2 y fideicomitente 3, los "FIDEICOMITENTES"); por otra parte la empresa denominada CONTANGO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, representada por el Ing. SEBASTIAN ODRIOZOLA CANALES (Fideicomisaria en primer lugar); la empresa denominada FINTHEOS CONSULTORES, SOCIEDAD CIVIL, representada por el C. SAMUEL FRANCISCO SCOTT, y representada por sus propios derechos (Fideicomisarias en segundo lugar); por otra parte la empresa denominada "CALIDAD PATRIMONIAL, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, representada por el C. EDUARDO MARTÍNEZ LOZANO (Fideicomisarias en tercer lugar); por otra parte la empresa denominada CONTANGO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, representada por el C. RICARDO JAIME RODRIGUEZ AGUILAR, (identificado como "fiduciario"); respecto al lote ubicado en la calle Genaro Garza García, sin número, en la Col. La Cima 1er. Sector de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con una superficie total de 2,529.47 metros cuadrados, identificado con el expediente catastral número 05-108-002, la anterior escritura se encuentra inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, bajo el número 1621, volumen 137, libro 65, sección propiedad, unidad Garza García, de fecha 05-cinco de agosto de 2019-dos mil diecinueve.*

*Lo anterior, en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 267, fracción XIV y 269, fracción VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y artículo 318, fracción I, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.*

*c).- Se anexa copia simple de la identificación oficial del C. Ricardo Jaime Rodríguez Aguilar, Apoderado Legal de la sociedad denominada "CONTANGO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD*

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/S17-2022/Proyecto Ejecutivo Urbanístico  
23 febrero 2022  
- 11



## San Pedro Garza García

2021 — 2024

*FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA", consistente en la credencial para votar con número 1332003049837, expedida por el Instituto Nacional Electoral; en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 318, fracción I, inciso c), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.*

*d). - El solicitante presenta copia simple del recibo de servicio de Agua potable y Drenaje, expedido por Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D., correspondiente al periodo de marzo-abril del 2021, mediante el cual se acredita la existencia del domicilio señalado para oír y recibir notificaciones; lo anterior lo presentan en cumplimiento al artículo 318, fracción I, inciso j), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.*

*e). - La personalidad con la que comparece el C. Ricardo Jaime Rodríguez Aguilar, Apoderado Legal de la sociedad denominada CONTANGO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA, así como la existencia y subsistencia legal de su representada, la acredita mediante copias simples de los siguientes documentales públicas:*

*1. Escritura pública número 50,089-cincuenta mil ochenta y nueve, de fecha 13-trece de junio de 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del notario público número 64, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, relativa a la constitución de la sociedad denominada "CONTANGO, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE. ENTIDAD NO REGULADA"; debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, en fecha 17-dieciséis de junio del año 2008-dos mil ocho, bajo el Folio Mercantil Electrónico número 109528 I.*

*2. Escritura pública número 2741-dos mil setecientos cuarenta y uno de fecha 10-diez de agosto de 2010-dos mil diez, pasada ante la fe del notario público número 124, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, relativa a la protocolización de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la persona moral "CONTANGO, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE. ENTIDAD NO REGULADA", en la que se designa delegados Fiduciarios a los C.C. PABLO ODRIOZOLA CANALES Y RICARDO JAIME RODRIGUEZ con poder general para actos de administración y poder general de actos de dominio entre otro, y al C. Ing. SEBASTIÁN ODRIOZOLA CANALES como delegado Especial. Documental cotejado en fecha 29 de abril del año 2021, ante la fe del Notario Público número 79, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, registrándolo en el Libro de Actas Fuera de Protocolo bajo el número 079/425/21.*

*3. El solicitante presenta copia certificada de poder especial tan amplio, cumplido y bastante como en derecho se necesario a favor de los C.C. Mariana Catalina Canales Backhoff, Diego Acosta Castellanos y Carlos Daniel Caballero Eraña, de fecha 14-catorce de enero del 2021-dos mil veintiuno, a efecto de que en nombre de los C. Ing. SEBASTIAN ODRIOZOLA CANALES y el C. RICARDO JAIME RODRIGUEZ AGUILAR en representación de la empresa denominada "CONTANGO, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE. ENTIDAD NO REGULADA", presenten, suscriban y/o ingresen todo tipo de trámites, respecto al bien inmueble presentado. Ratificado en fecha 14 de enero del año 2010, ante la fe del Notario Público número 79, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, registrándolo en el Libro de Actas Fuera de Protocolo bajo el número 079/124/21. Debidamente certificado ante la fe del citado notario público en fecha 29-veintinueve de abril de 2021-dos mil veintiuno, registrándolo en el Libro de Actas Fuera de Protocolo bajo el número 079/426/21.*

*Lo anterior, en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 267, fracción XIV y 269, fracción VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y artículo 318, fracción I, inciso g), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.*

*f).- Certificado de Libertad de Gravámenes emitido por el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, en fecha 30-treinta de abril de 2021-dos mil veintiuno, con código de barras número 24210568/2021 el cual no registra en su margen constancia vigente alguna de que este gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso, ni de algún otro modo; lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 267, fracción VI, y*

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/517-2022/Proyecto Ejecutivo Urbanístico  
23 febrero 2022

*[Firma]*  
- 12



## San Pedro Garza García

2021 — 2024

269, fracción IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; en correlación con lo dispuesto en los artículos 408, inciso r), y 409, inciso e), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

g).- Se anexan **8-ocho fotografías** con la situación actual del predio en cumplimiento a lo señalado en el artículo 267 fracción IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; en correlación con lo dispuesto en el artículo 318 inciso i), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

h).- El solicitante, acredita estar al corriente en el pago del **impuesto predial** mediante copia de recibo predial emitido por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, quedando la constancia anexa al expediente, lo anterior en cumplimiento a lo señalado en los artículos 267, fracción V y XII y 269 fracción VII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; en correlación con el artículo 318, inciso f), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

i).- El solicitante presenta **Cédula única catastral**, con folio 21C0005240, respecto del inmueble con expediente catastral 05-108-002, de fecha 23 de abril del año 2021, expedido por la Dirección de Catastro del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, en donde se indica el valor catastral total declarado del predio por la cantidad de \$7,816,123.00 (SIETE MILLONES OCHOCIENTOS DIECISÉIS MIL CIENTO VEINTITRÉS 00/100 M.N.); en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 267, fracción VII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; en correlación con lo dispuesto en los artículos 408, inciso n), y 409 inciso j), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

j).- Se anexan los **proyectos de ingeniería urbana** de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, pavimentos y nomenclatura y señalamiento vial, los cuales se describen más adelante en el apartado IX-noveno del presente dictamen, lo anterior en cumplimiento a lo señalado en el artículo 267 fracción IX, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; en correlación con el artículo 408, incisos c), d), e), f), g), y h), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

k).- El solicitante anexa copia del estudio de **Diseño de Pavimento** para vialidad del Fraccionamiento, signado por el ingeniero Julio Alejandro Cuevas Beltrán con número de cédula profesional 7363673, expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones; en correlación con el artículo 408 inciso f), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

l).- Queda anexo al expediente copia de la **validación del estudio de Diseño de Pavimento** para vialidad del Fraccionamiento, validado por el ingeniero Juan Manuel Santos Hernández con número de cédula profesional 8104267, expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 170, fracción IX, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

m).- El solicitante anexa copia del **estudio de Mecánica de Suelos**, signado por el ingeniero Alonso Kyle Martínez Garza con número de cédula profesional 9324615, expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, elaborado por la empresa "GEOTECNIA ESTRUCTURAL"; lo anterior en cumplimiento a lo señalado en el artículo 267, fracción XI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; en correlación con el artículo 408 inciso f), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

n).- El solicitante presenta **presupuesto de obra** con importes totales de las obras de urbanización a ejecutar en el inmueble en donde se desarrollara el fraccionamiento, además, presentaron **programa de obra** con los alcances y tiempos estimados para la ejecución de las obras descritas en el presupuesto citado, firmados por el C. Arq.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/517-2022/Proyecto Ejecutivo Urbanístico  
23 febrero 2022

- 13



*Bernardo De la Vega, en su carácter de perito responsable de obra, y C. Ricardo Jaime Rodríguez Aguilar como apoderado de CONTAGO, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MULTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA; lo anterior en cumplimiento a lo señalado en el artículo 267, fracción XIII y XV, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; en correlación con el artículo 408 inciso o), y 409 inciso d), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.*

*o).- El solicitante presenta Póliza de Fianza número 2276604, emitida por "Liberty Fianzas S.A. de C.V.", de fecha 12-dos de agosto de 2021-dos mil veintiuno, con carta de autenticidad de fianza con número de folio de validación 4714478, de fecha 9-nueve de septiembre de 2021- dos mil veintiuno, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 269, fracción V, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; en correlación con el artículo 409 inciso g), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.*

*p).- Se anexa copia original de constancia de aportación al Fidecomiso BP1018 emitido por Secretaría de Educación Pública en el Estado de Nuevo León, de fecha 31-treinta y uno de mayo de 2021-dos mil veintiuno, con número de oficio DRMS-2325/2020-2021, por la cantidad de \$ 8,962.00 (OCHO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.) por concepto del pago de aportación para el equipamiento educativo correspondiente a cinco lotes del fraccionamiento denominado "CONDominio HORIZONTAL LA CIMA", y conforme al escrito de manifiesto de voluntad de pago de aportación para el equipamiento educativo que suscribe el desarrollador, de fecha 19-diecinueve de abril de 2021; lo anterior en cumplimiento al artículo 154 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; en correlación con el artículo 409 inciso i), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.*

*q).- El solicitante anexa copia original de la Constancia por Incorporación a las Redes de Movilidad, con número de oficio IMA-DG/9661/2021, de fecha 16 de agosto del 2021, para el fraccionamiento "Condominio Horizontal la Cima"; lo anterior en cumplimiento al artículo 269, fracción VI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; en correlación con el artículo 409, inciso h), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.*

*r).- Se anexa copia de recibo de fecha 20-veinte de julio de 2021-dos mil veintiuno, con número de oficio 3588/2020, por la cantidad de \$ 79,998.38 (SETENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS 38/100 M.N.) por concepto de pago por aportación para la ejecución de obras necesarias a cargo de C.F.E., en cumplimiento al artículos 269, fracción VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; en correlación con el artículo 409 inciso h), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.*

*s). - Se anexa copia original de oficio número SADM-COM/GC-3077-21 de fecha 17-dieciséis de agosto de 2021-dos mil veintiuno, y copia de simple de Guía y Requisitos para contratación de servicios de uso Doméstico con número de folio 01-2021, en correlación a los artículos 267, fracción X y 269, fracción VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; y con los artículos 408 inciso f) e inciso i) y 409 inciso h), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.*

*t).- El solicitante presenta programa de aplicación de las medidas de seguridad y mitigación para evitar afectaciones a terceros durante el proceso de la obra y para la restauración del sitio, incluyendo plano de la zona de campamento, tipo de maquinaria a utilizar y personal de trabajo, signado por el responsable del proyecto, Arq. Bernardo Pozas De la Vega con número de cédula profesional 2412441, expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, en cumplimiento a lo dispuesto el artículo 408, inciso j), k), y l), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.*

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/517-2022/Proyecto Ejecutivo Urbanístico  
23 febrero 2022

- 14



u). – El solicitante presenta copia del **acuerdo y plano de la Factibilidad y Lineamientos, proyecto urbanístico y de rasantes autorizados**, los cuales se enuncian en el punto 03-tres del apartado tercero Antecedentes del Predio, lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 267, fracciones II, III y VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

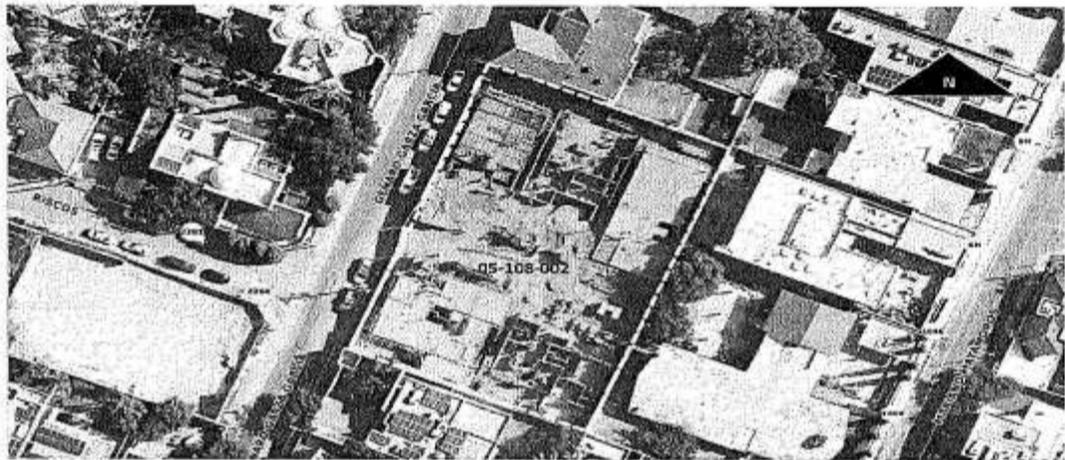
v). – El solicitante presenta juego de **8-ocho planos en original del proyecto ejecutivo y 8-ocho planos en original del proyecto de ventas**, firmados cada plano por el apoderado legal y perito responsable del proyecto, en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 408, inciso b), y 409, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León

w). – El solicitante presenta juego de **8-ocho planos de asignación de números oficiales** conteniendo la propuesta de números oficiales de lotes, lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 409, inciso c), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

x). – Se anexan los **archivos electrónicos** del proyecto ejecutivo, ventas, números oficiales, señalamiento vial, alumbrado, pavimentos y drenaje pluvial, lo anterior, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 408, inciso m), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

### V.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PREDIO

El predio está ubicado en la calle Genaro Garza García sin número, en la Col. La Cima 1er. Sector del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, entre las calles Riscos y Peñas, colindando al poniente con el frente del terreno a la calle pública Genaro Garza García, al norte, sur y oriente colinda con propiedad privada, el predio es de forma geométrica rectangular y regular, la topografía del terreno presenta en su mayoría pendientes menores al 15%, no se localizó escurrimiento que cruce al predio.



### VI.- SANCIONES:

De acuerdo a la aprobación de fecha 16-dieciséis de marzo del 2021-dos mil veintiuno, registrada bajo el expediente administrativo número NFL-31941/2021, la cual que contienen la Licencia de Factibilidad y Lineamientos Generales, y Autorización de Proyecto Urbanístico y Proyecto de Rasantes, entre otras cosas se señala en el apartado del numeral "XI DICTAMEN TÉCNICO" lo siguiente:



## San Pedro Garza García

2021 — 2024

"...Se informa a los interesados de que la presente resolución no autoriza el inicio de las obras de urbanización, ni la enajenación de las áreas, lotes o unidades en condominio que se pretendan urbanizar, a excepción del trazo de la calle, el despalme y los movimientos de tierra de la citada área vial privada, lo anterior, de conformidad con el artículo 287, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; en caso de no respetar lo aquí dictaminado se le aplicarán las sanciones que se establecen en la mencionada Ley..."

El artículo 393 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, en sus párrafos primero y tercero establece:

Tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos habitacionales unifamiliares, la licencia de uso de suelo se incluirá en la autorización del proyecto correspondiente. El interesado debe solicitar posteriormente la licencia de construcción.

.....  
.....

Una vez que se expida la autorización de ventas de los lotes o unidades en condominio resultantes de un fraccionamiento, de un desarrollo sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal o de un conjunto urbano según corresponda, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Instituto Registral y Catastral, se podrá solicitar la licencia de construcción de las edificaciones a realizar en los lotes o unidades resultantes; así mismo, para constituir el régimen de propiedad en condominio vertical o mixto, será necesario que primero se cuente con la autorización y la licencia de construcción antes citadas, además de que la edificación cumpla con lo dispuesto por los artículos 394 y 395 de este Reglamento.

.....

Asimismo, el artículo 405 del citado Reglamento, a la letra indica: "Para solicitar la licencia de construcción de las edificaciones contempladas en el conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, éste debe estar autorizado y protocolizado en la etapa de ventas o transmisión de la propiedad de las unidades en condominio del régimen de propiedad en condominio horizontal e inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León."

Por su parte, el artículo 469 del Reglamento en cita, establece que esta Secretaría tendrá a su cargo la inspección y vigilancia del desarrollo urbano, a fin de verificar el cumplimiento de la Ley, Plan, Reglamento y demás disposiciones aplicables en la materia, así como ordenar y ejecutar las medidas de seguridad e imponer sanciones, para lo cual podrá ordenar que se realicen inspecciones en los lugares donde se estén llevando o se presuma se estén llevando a cabo construcciones, usos del suelo, usos de edificación o cualquier otra acción de crecimiento urbano u omisión que se opongan a lo dispuesto en la Ley, los Planes o en el presente Reglamento.

Las autoridades administrativas estatales y municipales, en el ámbito de su competencia conforme a las disposiciones de la Ley y de este Reglamento, podrán llevar a cabo visitas de inspección para comprobar el cumplimiento de la Ley, el Reglamento, Planes, acuerdos o demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial o asentamientos humanos. Lo anterior con el objetivo de aplicar los ordenamientos legales y las medidas de seguridad y sanciones que correspondan.

En cualquier tiempo la Secretaría tendrá la facultad de supervisar, mediante inspección, la ejecución y operación adecuada de las obras. Para llevar a cabo la supervisión, serán días hábiles todos los del año y horas hábiles las veinticuatro horas del día.

A su vez, el artículo 392 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, señala lo siguiente:

"...Las autoridades administrativas estatales y municipales en el ámbito de su competencia, conforme a las disposiciones de esta Ley, podrán llevar a cabo visitas de inspección para comprobar el cumplimiento de esta



Ley, su reglamentación, los planes de desarrollo urbano, acuerdos o demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano; para en su caso, aplicar las medidas de seguridad y sanciones que correspondan..."

Por lo que en relación al párrafo que antecede, en fecha 01-uno de noviembre del año 2021-dos mil veintiuno, se llevó a cabo inspección física con reporte fotográfico, realizada por personal adscrito a esta Secretaría, en la cual se detectó lo siguiente:

".....Observaciones :el predio se encuentra dividido en cinco lotes para viviendas y un área vial común que en este momento no cuenta con obras de urbanización como : pavimento, alumbrado público, instalaciones de CFE y de Agua y Drenaje. Los cinco lotes para vivienda ya se encuentran en construcción en las siguientes etapas:  
Lote No. 1 en este momento se encuentra colada la losa de nivel sótano.  
Lote No. 2 se encuentra colada la losa del nivel sótano.  
Lote No. 3 se encuentra colada la losa de la planta baja y el desplante de muros en planta alta.  
Lote No. 4 se encuentra colada la losa de la planta baja, faltando las losas del 2do y 3er nivel.  
Lote No. 5 ya se encuentran coladas las 3 losas del proyecto.  
Se ingresa al sistema inspección física y 4 fotografías....."

Así mismo, en el presente caso, el resultado de la inspección física practicada al predio, determina que en el predio objeto del presente trámite se han realizado trabajos de construcción sin haber concluido el proceso de autorización del fraccionamiento, y en consecuencia, sin contar con las debidas licencias de construcción, lo cual constituye una violación a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como al Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Es preciso señalar que los artículos 382, fracciones I y IV, y 383, fracción III, inciso i), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, los cuales establecen lo siguiente:

Artículo 382. Se sancionará con la suspensión o clausura definitiva total o parcial de excavaciones, instalaciones, construcciones, obras de urbanización y construcción relativa a fraccionamientos y venta de lotes, obras para edificaciones o para soportar anuncios o servicios en los siguientes casos:

.....

I. Cuando sin contar con permiso o autorización, el o los propietarios, ordenen, contraten o permitan la realización de alguna excavación, instalación, construcción, demolición, movimiento de tierra, desmonte o tala de árboles en un predio de su propiedad;

.....

IV. Cuando el o los propietarios de un predio realicen una construcción sin contar con las constancias o licencias necesarias;

Artículo 383. Se sancionará con multa al propietario o a los responsables solidarios en los siguientes casos:

.....

III. Multa desde 2000-dos mil hasta 10,000-diez mil unidades de medición y actualización:

.....

i) Cuando se realicen obras, construcciones, instalaciones, demoliciones o excavaciones, sin contar con la debida autorización o con una licencia cuyo contenido sea violatorio de los programas;



# San Pedro Garza García

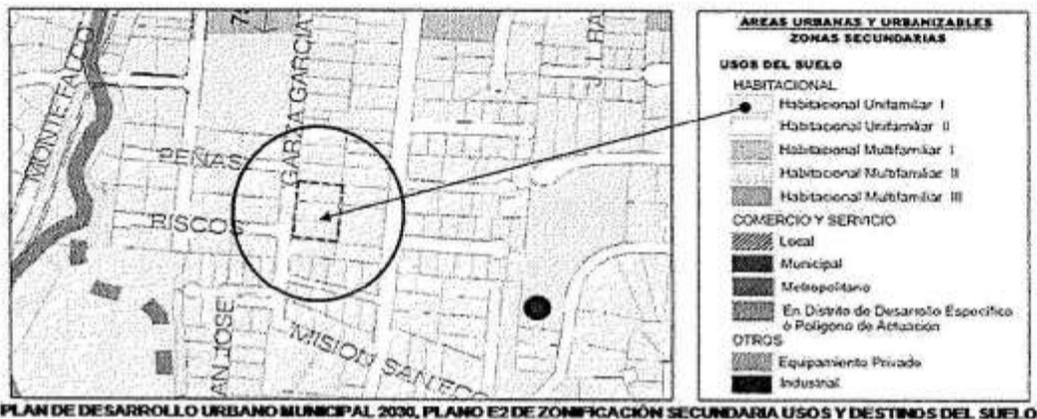
2021 — 2024

Por su parte, el artículo 459 Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, establece que "La violación de la Ley, el Plan o de este Reglamento, se considera una infracción y origina como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados." ; y en la fracción I, del numeral antes citado se considera como conducta violatoria e infracción, el realizar construcciones sin contar con la debida autorización o licencia correspondiente, expedida por la autoridad competente.

Como consecuencia de lo anterior, se percibe a la persona moral denominada "CONTANGO, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA", en su carácter de fideicomisaria en primer lugar-fiduciaria a través del C. Ricardo Jaime Rodríguez Aguilar, en su carácter de representante legal, y a "DESARROLLADORA DEGNHP, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE", en su carácter de fideicomitente I, a través del C. Diego Acosta Castellanos, en su carácter de representante legal, y el C. Arq. Bernardo Pozas De La Vega, en su carácter de representante legal y perito responsable del proyecto y de las obras de urbanización, que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 449 del Reglamento en cuestión, corresponderá a la autoridad municipal inspeccionar e imponer las sanciones previstas en la Ley y este Reglamento, para lo cual podrá ordenar visita de inspección al predio objeto del presente trámite, e iniciar los procedimientos jurídicos que corresponda a fin de aplicar las sanciones correspondientes.

### VII.- USOS DE SUELO Y ZONIFICACIÓN:

LA DIMENSIÓN Y LA SUPERFICIE DE LOS LOTES, Zonificación, Artículo 286, fracción V, inciso b) de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

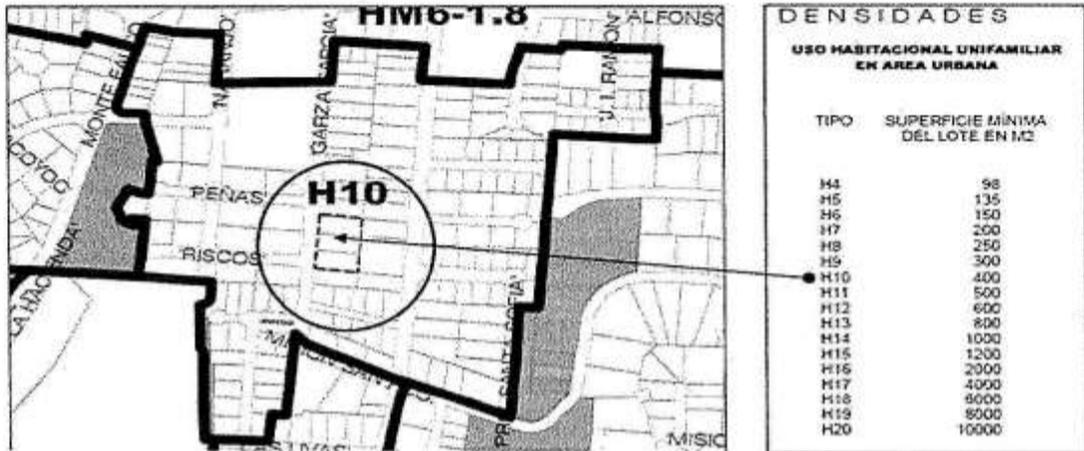


Con base a los antecedentes y por su ubicación, el predio identificado con el número de expediente catastral 05-108-002, de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García Nuevo León, 2030 y su plano E2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo, se sitúa en la zona con Uso del Suelo Habitacional clasificado como "Habitacional Unifamiliar I".

Republicano Ayuntamiento  
Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/517-2022/Proyecto Ejecutivo Urbanístico  
23 febrero 2022.

*[Firma manuscrita]* - 18



PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL 2030, PLANO E3 DE DENSIDAD HABITACIONAL Y CUS MÁXIMO

De acuerdo al plano E3 de Densidad Habitacional y CUS Máximo, por su ubicación, el predio identificado con el expediente catastral 05-108-002, se ubica en una zona identificada con uso habitacional unifamiliar en área urbana tipo H10, la cual permite una densidad con una superficie mínima por lote de 400.00 metros cuadrados; por lo que se considera Permitido el uso de suelo para desarrollar vivienda unifamiliar bajo el Régimen de Condominio Horizontal.

La propuesta del proyecto ejecutivo urbanístico presenta 05-cinco unidades privativas con superficies de los lotes mayores a 400-cuatrocientos metros cuadrados, los cuales estarán sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, el proyecto ejecutivo urbanístico propuesto cumple con la densidad y tamaño mínimo de lote de acuerdo a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030, y su Plano E3 de densidades Habitacionales y CUS máximo.

El frente de los lotes y superficie mínima de las unidades en condominio que se propone en el plano del proyecto ejecutivo urbanístico y de ventas presentado por el solicitante, cumple con lo establecido en el artículo 213 fracciones I y II, de la Ley de Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual será mínimo de 7.00 metros de frente al área vial común propuesta.

Los lotes habitacionales unifamiliares de tipo Régimen en Condominio Horizontal que componen el proyecto ejecutivo urbanístico propuesto, en su momento, deberán respetar los lineamientos de construcción relativos al coeficiente de ocupación del suelo, coeficiente de utilización del suelo y el coeficiente de área verde o área libre destinada a jardín, los remetimientos: frontal, laterales y posterior, alturas de las edificaciones y bardas y cajones de estacionamiento y demás que al efecto establezcan las disposiciones legales y reglamentarias vigentes al momento de solicitar la licencia de construcción, para las edificaciones y cualquier otra obra a realizarse en los lotes, dichas disposiciones deberán transcribirse en las respectivas escrituras públicas mediante las cuales se formalice el traslado de dominio o posesión de los lotes del desarrollo citado, en concordancia con lo establecido en el artículo 213, fracción VII, de la Ley de Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

El proyecto ejecutivo urbanístico y de ventas propuesto para desarrollar el fraccionamiento Habitacional Unifamiliar comprende 05-cinco lotes o unidades en condominio sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, con las medidas y áreas que se indican en el plano presentado para su aprobación, quedando el cuadro de áreas en proindiviso en la forma siguiente:

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/517-2022/Proyecto Ejecutivo Urbanístico  
23 febrero 2022.

- 19



CUADRO DE ÁREAS EN CONDOMINIO HORIZONTAL "LA CIMA"						
ÁREA PRIVATIVA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	ÁREAS TOTALES COMUNES EN PROINDIVISO				ÁREATOTAL SUP. M <sup>2</sup>
		ÁREA VIAL COMÚN		ÁREAS COMUNES (CASETA Y CONTENEDOR)		
		%	SUP. M <sup>2</sup>	%	SUP. M <sup>2</sup>	
1	400.180 m <sup>2</sup>	19.823	99.510	19.82	1.728	501.418
2	401.100 m <sup>2</sup>	19.869	99.739	19.87	1.732	502.571
3	405.136 m <sup>2</sup>	20.069	100.743	20.07	1.749	507.628
4	402.410 m <sup>2</sup>	19.934	100.065	19.93	1.737	504.212
5	409.934 m <sup>2</sup>	20.306	101.936	20.31	1.770	513.640
<b>TOTAL</b>	<b>2,018.760 m<sup>2</sup></b>	<b>100.000</b>	<b>501.993</b>	<b>100.000</b>	<b>8.716</b>	<b>2,529.470</b>

En el lote no se podrá construir más de una vivienda, de acuerdo a las disposiciones para fraccionamientos señaladas en el artículo 213 fracción IV-cuarta de la Ley de Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, y su Plano E3, de Densidades Habitacionales y Cus Máximo, así como lo dispuesto por los artículos 18, 29, 30, fracción I, 35 y 36 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**VIII.- LA DISTRIBUCIÓN DE LAS CALLES, CON SUS DIMENSIONES, VIALIDAD, Artículo 286, fracción V, inciso a), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.**

El proyecto ejecutivo urbanístico sujeto a Régimen Propiedad en Condominio Horizontal presentado para su autorización comprende un área de circulación vehicular privada propuesta, no tendrá continuidad vial por ser de carácter privado, propone como área común destinada como vialidad interior una calle de acceso-salida semipeatonal, con superficie de 501.993 metros cuadrados y tendrá una sección que comprende de 12.10 metros de parámetro a parámetro (10.10 metros de arroyo vial y banqueta de 1.00 metro en ambas aceras), para dar acceso a 5-cinco lotes resultantes del proyecto urbanístico, por lo que cumple con lo señalado en el artículo 216, párrafo primero del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, que a la letra dice: "Las áreas de circulación vehicular privadas que no tengan continuidad vial en los desarrollos sujetos al régimen de propiedad en condominio horizontal, tendrán una sección vial mínima de 8 m cuando se trate de conjuntos cerrados de menos de 8 unidades de condominio; y cuando se trate de más de 8 unidades, tendrán una sección vial mínima de 10 m."; en concordancia al artículo 169 fracción X, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

El desarrollador del predio con expediente catastral 05-108-002 deberá respetar el alineamiento vial marcado para la calle Genaro Garza García, derivada de los expedientes administrativos NAV-30851-2018, NAV-30850, NAV-30849-2018; el cual señala una sección total de 14.00 metros, la cual incluye una sección vial de 8.00 metros, banqueta colindante al predio de 2.00 metros y banqueta frente al predio de 4.00 metros, conforme se señala en el plano Autorizado de Proyecto Urbanístico anexo a la solicitud.

Los arroyos de las calles se deberán de pavimentar de acuerdo a las especificaciones que establezca la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos, y el diseño de pavimentos soportado con el estudio de mecánica de suelos, debiendo cumplir el solicitante, además, con lo establecido en el artículo 208, fracción VIII, y 214, fracción VII, de la Ley de Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/517-2022/Proyecto Ejecutivo Urbanístico  
23 febrero 2022.

- 20



## San Pedro Garza García

2021 — 2024

*Cumplir en su momento, con las aportaciones correspondientes por la derrama de obras viales que se requieran a futuro y de habilitación de calles aledañas de la zona en la que se ubica el predio.*

*Además, continúan vigentes las recomendaciones señaladas dentro del ESTUDIO DE MOVILIDAD, para un proyecto denominado "CONDOMINIO HORIZONTAL LA CIMA", con fecha de 12 de marzo del 2020, elaborado por la empresa "VS Consultoría en Ingeniería de Tránsito" signando como responsable de dicho estudio el C. Ing. M.C. Jesús Guadalupe Vázquez Sánchez, con Cédula Profesional de Ingeniero Civil número 2710160 y Cédula Profesional de Máster en Ciencias con Especialidad en Ingeniería de Tránsito con número 4392804, el cual fue revisado y avalado dentro del expediente administrativo número NFL-31941/2020, por la Coordinación de Vialidad de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, mediante dictamen vial número DV-080, de fecha del 2 de octubre del 2020.*

**IX.- ÁREAS DE CESIÓN AL MUNICIPIO, Artículo 202, primer, segundo y tercer párrafo, fracción III, 203 fracción III, 212 fracción I, y antepenúltimo párrafo y 237 fracción IV, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.**

*La cesión municipal se hará por una sola ocasión y no podrá exigirse al propietario del predio cesión adicional a la realizada al haber llevado a cabo la acción de crecimiento urbano previamente autorizada.*

*El suelo cedido conforme lo dispuesto en el artículo 210 deberá cumplir con las características contenidas dentro del artículo 211 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.*

*No obstante lo anterior, el predio en comento es el resultado de un trámite de fusión, el cual fue aprobado dentro del expediente administrativo número NSFR/31418/2019, bajo el oficio número JAFG/JSODU/542/2019 mediante la cual se autoriza la Fusión de 3-tres lotes, respecto a los predios identificados con los expedientes catastrales número 05-108-002, 05-108-003 y 05-108-004 con superficies 839.09 metros cuadrados, 843.09 metros cuadrados y 847.29 metros cuadrados, para quedar en 1-un lote con superficie total de 2,529.47 metros cuadrados, identificado con expediente catastral 05-108-002, y en el considerando SEXTO de dicha resolución se señala que los predios objeto del trámite forman parte de la colonia "LA CIMA IER SECTOR" en este municipio, así mismo el fraccionamiento LA CIMA 1º y 2º SECTOR en este municipio, el cual fue aprobado por la Comisión de Planificación del Estado, en junta celebrada el día 21 de enero de 1976, en el punto 14, del Acta número 2/76, lo cual se notifica en fecha 18 de febrero de 1976-mil novecientos setenta y seis, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 65, volumen 30, libro 2, sección Fraccionamientos, unidad Garza García, de fecha 14-catorce de mayo de 1976-mil novecientos setenta y seis; por lo que, en el caso concreto, no se actualiza el citado numeral, por las razones anteriormente expuestas; en tal virtud se tiene al solicitante por cumpliendo lo relativo a la obligación de cesión de áreas al municipio establecida en el artículo 210 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.*

**X.- ESPECIFICACIONES GENERALES DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS, Artículo 286, fracción V, Inciso d), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.**

*De conformidad con lo dispuesto por los artículos 203, fracción IV, y 214 fracciones III, y IV, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, son normas básicas para los fraccionamientos habitacionales en Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, entre otras, que deberán cumplir con la presentación de la solicitud de autorización del proyecto ejecutivo, por consecuencia, le son aplicables las obligaciones establecidas en el artículo 208 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, por lo que los solicitantes de la autorización del Proyecto Ejecutivo Urbanístico para el fraccionamiento habitacional unifamiliar en Régimen de Condominio Horizontal que se pretende realizar en el inmueble con expediente catastral 05-108-002, quedan obligados a realizar las redes e instalaciones y obras necesarias para el abastecimiento de agua potable, drenaje sanitario, red eléctrica, red de gas y demás necesarias conforme las normas y especificaciones que dicten*

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/517-2022/Proyecto Ejecutivo Urbanístico  
23 febrero 2022.

- 21



## San Pedro Garza García

2021 — 2024

las dependencias correspondientes y demás obras de infraestructura troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbana, y demás obras de urbanización de tipo Institucional, así como las de carácter Municipal que se mencionan a continuación, conforme al programa de obra anexo al expediente, las cuales deberán ejecutarse en un término que no podrá exceder de 5-cinco años a partir de la fecha de autorización del proyecto ejecutivo, en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 208, fracción XIV, y 205, fracción III, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; obras que deberán realizarse conforme a las siguientes especificaciones técnicas:

Con base a lo señalado en los artículos 221, 224 y 225 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, en los nuevos fraccionamientos toda la infraestructura deberá ser subterránea, deberá estar claramente identificada en la superficie, mediante el señalamiento visible y permanente que evite las excavaciones innecesarias cuando se requieran reparaciones o mantenimiento, y deberá construirse en vías públicas o en áreas determinadas al autorizarse el fraccionamiento respectivo; no podrán utilizarse las áreas de cesión municipal para la instalación de infraestructura general, esta deberá construirse en la vía pública, o áreas viales comunes destinadas a ello.

Además, en su carácter de perito responsable el C. Arq. Bernardo Pozas De la Vega con número de cédula profesional 2412441 expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, será solidariamente responsable de las obras de urbanización del fraccionamiento, de los estudios técnicos y cálculos correspondientes, así como de la correcta ejecución de las medidas de mitigación y protección que señalen los estudios técnicos; y deberán cumplir con las especificaciones, normas y recomendaciones técnicas para la realización de las obras de urbanización que se enlistan a continuación:

### INFRAESTRUCTURA INSTITUCIONAL

#### Agua Potable y Drenaje Sanitario:

En cuanto al cumplimiento de los requisitos mencionados en los artículos 267 fracción X, y 269 fracción VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con los artículos 408, inciso i), y 409 inciso h), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León; presenta, el oficio con número SADM-COM/GC-3077-21 de fecha 17-diciembre de agosto de 2021-dos mil veintiuno, "La dirección de Ingeniería de SADM a través de la Subdirección de Proyectos, mediante Oficio ME-ING/SP-433-21 informa que, de acuerdo a la revisión técnica efectuada, es factible proporcionarle el servicio mediante un proyecto de obra a realizar por su cuenta y supervisión nuestra con las siguientes consideraciones, **Agua potable:** 1.-Se requiere la instalación de 6.00 metros de tubería de PVC C-900 RD-25, Clase 165 en un diámetro de 0.15 m. (6"), una (1) toma con tubería de Polipropileno Copolímero Random (PP-R) Clase- 20, en un diámetro de 50 mm. (2"), con preparación para (5) cinco medidores de 19 mm. (3/4") y la instalación de un (1) un hidrante tipo seco en diámetro de (6"). 2.-Se requiere la Instalación de cinco medidores de 1/2". **Drenaje:** 1.-Se requiere la instalación de 12.00 metros de tubería de PVC Serie 20 alcantarillado, de pared sólida con junta hermética en diámetro de 0.20m. (8"), y dos (2) descargas sencillas en diámetro de 0.20 m. (8"). **Servicio para Hidrante:** El hidrante Tipo Seco autorizado por el Patronato de Bomberos de Nuevo León será proporcionado por los solicitantes y deberá ser entregado en la Central Operativa Pontiente...y deberá cumplir con las especificaciones del H. Cuerpo de Bomberos de Nuevo León. El hidrante deberá estar identificado con la dirección de instalación del mismo; así como el número de contrato (ubicado en la parte superior izquierda del mismo). Aportación Lote 1: Deberá realizar el pago correspondiente a la Aportación por Obras de Infraestructura, este valor se calcula por superficie de terreno (400.18m<sup>2</sup>) a razón de \$44.57, por m<sup>2</sup> dando un total de \$17,836.02, en el pago de contado de la aportación se realizará un descuento del 10%. Aportación Lote 2: Deberá realizar el pago correspondiente a la Aportación por Obras de Infraestructura, este valor se calcula por superficie de terreno (401.10m<sup>2</sup>) a razón de \$44.57, por m<sup>2</sup> dando un total de \$17,877.02, en el pago de contado de la aportación se realizará un descuento del 10%. Aportación Lote 3: Deberá realizar el pago correspondiente a la Aportación por Obras de Infraestructura, este valor se calcula por superficie de terreno (405.13m<sup>2</sup>) a razón de \$44.57, por m<sup>2</sup> dando un total de \$18,056.64, en el pago de contado de la aportación se realizará un descuento del 10%. Aportación Lote 4: Deberá realizar el pago

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/517-2022/Proyecto Ejecutivo Urbanístico  
23 febrero 2022.

- 22



## San Pedro Garza García

2021 — 2024

correspondiente a la Aportación por Obras de Infraestructura, este valor se calcula por superficie de terreno (402.41m<sup>2</sup>) a razón de \$44.57, por m<sup>2</sup> dando un total de \$17,935.41, en el pago de contado de la aportación se realizará un descuento del 10%. Aportación Lote 5: Deberá realizar el pago correspondiente a la Aportación por Obras de Infraestructura, este valor se calcula por superficie de terreno (409.93m<sup>2</sup>) a razón de \$44.57, por m<sup>2</sup> dando un total de \$18,270.58, en el pago de contado de la aportación se realizará un descuento del 10%.”;

Y a través de la Guía y Requisitos para contratación de servicio de uso Doméstico proporcionada por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey (SADM), con folio 01-2021, menciona que: “Para realizar su trámite, es indispensable que el título de propiedad del predio mencione el número oficial o presentar la asignación otorgada por el Municipio correspondiente”.

Por lo que en el presente caso el propietario tendrá que dar cumplimiento de la condicionante impuesta por la dependencia pública descentralizada denominada “Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey. I.P.D.”.

Mediante el oficio emitido por la Institución de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey I.P.D. con número SADM-COM/GC-3076-21 de fecha 17 de agosto de 2021 informa mediante la Dirección de Operación de SADM a través de la Central Operativa Poniente, que se requiere proyecto de extensión de tubería de drenaje sanitario que realizara la Dirección de Ingeniería de dicha Institución, por lo que informan lo siguiente: “La dirección de Ingeniería enviará un escrito informándole la terminación de los planos donde indican el proyecto que usted deberá realizar. Es importante mencionar que el costo y ejecución de la obra será por cuenta del solicitante. En caso de estar de acuerdo en realizar el proyecto de extensión de tuberías, deberá acudir a nuestras oficinas generales en el Área de Comercial para formalizar las gestiones de contratación con esta institución. Ya realizado el contrato deberá acudir a la Dirección de Ingeniería presentando carta solicitando la supervisión de la obra adjuntando la copia del contrato realizado. Al terminar la introducción de la tubería, el Área de Supervisión de la Dirección de Ingeniería dará el visto bueno de la Obra y le informará el valor del pago del entronque, el costo de este entronque a tuberías oficiales será calculado en cada caso en particular con cargo al solicitante. Una vez realizado el trabajo del entronque por nuestra Central Operativa, la Gerencia de Supervisión enviara al Área Comercial los planos de la obra terminada, para proceder a la instalación del medidor de agua”. Y al ser un fraccionamiento sujeto al Régimen de Propiedad de Condominio Horizontal, Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey (SADM), no emitió proyecto interno alguno, por lo que aun así el interesado presento el proyecto signado por su perito responsable, Así mismo el tramitador presenta planos de los proyectos de la red interna de Agua Potable y de Drenaje Sanitario signados por el C. Arq. Bernardo Pozas De la Vega con número de cédula profesional 2412441 en su carácter de perito responsable; lo anterior en correlación a lo dispuesto en el artículo 208 fracciones I y II, considerando también el artículo 237, fracción V, y el artículo 267, fracción IX y X, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y el artículo 408, segundo párrafo inciso h) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, Será a cargo y responsabilidad del organismo público descentralizado denominado Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, la supervisión de la realización e instalación de los servicios públicos antes citados.

### Red Eléctrica:

En cuanto al cumplimiento de los requisitos mencionados en los artículos 267 fracción X, y 269 fracción VI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en correlación con los artículos 408, inciso i), y 409 inciso h), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León; El solicitante presenta copia simple de Presupuesto de cargos por obra(s) específicas(s) y de ampliación emitida por C.F.E. División Golfo Norte Z. Poniente, con número de oficio 3588/2021 de fecha 20-veinte de julio de 2021-dos mil veintiuno, con relación a la solicitud de servicio de energía eléctrica bajo el régimen de aportaciones número 00002416, donde se señala las **OBRAS NECESARIAS**: “Para que el suministrador otorgue el servicio solicitado, será necesario, que se realice, fuera del programa que tiene autorizado, las obras específicas” con las características mencionadas en el oficio antes descrito. **DURACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN**: “El tiempo necesario para la construcción de dichas obras en caso de que opte que CFE las ejecute, será de 30 días, plazo que será contando a partir del día siguiente a la fecha en que el

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/517-2022/Proyecto Ejecutivo Urbanístico  
23 febrero 2022.

- 23



suministrador reciba en calidad de aportación sin reembolso, la cantidad de \$68,964.12 más IVA, la cual toma en cuenta el costo de las obras y la finalidad de las mismas, acorde a lo dispuesto en el artículo 39 fracción I del reglamento de la ley del servicio público en materia de aportaciones (RLSPEEMA) y a los Criterios y Bases para determinar y actualizar el monto de las aportaciones en el cual se indica que la fecha de inicio de las obras es el día siguiente de efectuado el pago; y la fecha de terminación, el último día del plazo indicado para la construcción de las obras. **OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO:** Las obras que el suministrador construirá con su aportación formarán parte del sistema eléctrico respectivo y será por cuenta del suministro la operación y mantenimiento, quedando en libertad éste último de utilizarlas total o parcialmente en la satisfacción de otras posibles necesidades sin menoscabo del servicio que se proporcionará. **ASPECTOS COMPLEMENTARIOS:** El presente presupuesto no incluyen pagos por derechos de servidumbre de paso, cruzamiento con vías de comunicación (ferrocarriles, carreteras, etc.), permisos o licencias de construcción, estudios y acciones relativos al impacto ambiental, cambios de uso de suelo, tramites y autorización ante el INAH, CONAGUA, etc. y la adquisición de predios; los cuales en caso de requerirse serán cubiertos por el propio solicitante y cedidos a el suministrador, debiendo ser gestionados y autorizados por la dependencia correspondiente al inicio de cualquier trabajo de la obra, para cederlos gratuitamente de acuerdo al Artículo 36 del citado Reglamento. ...**CLIENTE DEBERA TRAMITAR UN COVENIO POR SUBESTACIÓN COMPARTIDA EN LA OFICINA DE CFE SUMINISTRO BASICO QUE LE CORRESPONDA...**, Por lo que en el presente caso el propietario tendrá que dar cumplimiento al trámite solicitado por C.F.E. respecto al convenio ya mencionado y hacer llegar una copia para su integración al expediente del proyecto.

Al ya pertenecer el predio con expediente catastral 05-108-002 a la Colonia autorizada denominada "La Cima 1er sector", y ser el presente tramite una solicitud para un fraccionamiento sujeto al Régimen de Propiedad de Condominio Horizontal, la dependencia denominada "C.F.E. División Golfo Norte Z. Poniente", no emitió proyecto alguno, por lo que aun así se le solicito un proyecto signado por su perito responsable, Así mismo el tramitador presenta plano del proyecto de infraestructura eléctrica signado por el C. Arq. Bernardo Pozas De la Vega con número de cédula profesional 2412441, en su carácter de perito responsable de proyectos, y el C. Ing. Jesús Javier Aldaco García con número de cédula profesional 4721686 en su carácter de perito responsable del proyecto de infraestructura eléctrica.

Lo anterior, en correlación a lo dispuesto por el artículo 208 fracción IV, considerando también el artículo 237, fracción V, y el artículo 267, fracción IX, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y el artículo 408, segundo párrafo inciso h), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León. Será responsabilidad de la Comisión Federal de Electricidad la supervisión de la realización y el cumplimiento de las disposiciones Técnicas para la construcción, operación y mantenimiento de las obras que así sean acordadas con el propietario. Además, toda la infraestructura eléctrica deberá ser subterránea, y el tendido de las líneas de energía eléctrica y otras instalaciones complementarias se harán conforme las especificaciones de la Comisión Federal de electricidad, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 221 y 222 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

#### **Red de Gas Natural:**

El solicitante presenta copia simple de factibilidad del servicio de gas natural de fecha 13-trece de agosto de 2020-dos mil veinte, mediante el cual la empresa Naturgy le informa lo siguiente: "Por este conducto le informamos que es técnicamente factible suministrarle el servicio de gas natural por medio de acometidas largas a los predios...". Por consecuente anexa proyecto de instalación de red de gas Natural firmado por el C. Arq. Bernardo Pozas De la Vega con número de cédula profesional 2412441, en su carácter de perito responsable del proyecto; lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 408, segundo párrafo inciso h), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

#### **Red de Telefonía y cable:**

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/517-2022/Proyecto Ejecutivo Urbanístico

23 febrero 2022

- 24



El solicitante presenta el proyecto de canalización de telefonía y redes, firmado el C. Arq. C. Arq. Bernardo Pozas De la Vega con número de cédula profesional 2412441, en su carácter de perito responsable del proyecto; lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 408, segundo párrafo inciso h), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

## INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL

### Drenaje Pluvial:

El solicitante presentó en la etapa del Proyecto Urbanístico, **Estudio Hidrológico y Alternativas de Solución Pluvial** de fecha del mes de junio del año 2020 elaborado por la empresa "HIDRO GEO CONSULTING" y signado por el ingeniero Everardo Salas Hernández, con número de cédula profesional 7198725, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, mismo que indica en las conclusiones y recomendaciones en materia pluvial entre otras cosas lo siguiente:

"...El predio cuenta con una superficie de 2,526.47 m<sup>2</sup> siendo relativamente mínima en función del área total de su entorno, por lo cual el volumen generado también resulta una aportación pequeña, por lo cual puede realizarse la solución en forma superficial sin que esto altere los caudales esperados en temporadas de lluvias; Una vez realizados los cortes y movimientos de tierra necesarios se deberá proteger el suelo contra los efectos de la erosión por motivos de agua, especialmente en temporadas de lluvia; Durante el tiempo que dure la construcción del fraccionamiento, se deberá considerar no depositar material en la vía pública y no depositar material en la vía pública y no depositar material en los puntos posibles de escurrimientos y verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo...."

Por lo que, en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 177,178,179, 264, fracción VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y los artículos 284, 299 y artículo 402, inciso g), del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García Nuevo León, esta Secretaría solicito lo siguiente:

Mediante el oficio número JAFG/SODU/486/2020 de fecha 25 de septiembre del 2020, se solicitó a la Secretaría de Infraestructura y Obra Pública de este municipio, la revisión del Estudio Hidrológico de la propuesta de Solución del Manejo de las Aguas y Escurrimientos Pluviales propuesto, para lo cual mediante el Oficio número SIOP-379/2020 de fecha 15 de octubre del 2020 señalaron que dicha propuesta cumple técnicamente y de manera satisfactoria en materia de pluviales, así mismo se anexa plano del proyecto con el **visto bueno** de la Coordinación de Drenaje de la Secretaría de Infraestructura y Obra Pública, de fecha 21 de enero del 2021.

Dicho estudio fue revisado y avalados en la etapa del Proyecto Urbanístico, por la Coordinación de Ingenierías de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número CI-AJCV-222/US/DIC-2020, de fecha 04 de diciembre del 2020, además, el plano ejecutivo de Solución del Manejo de las Aguas y Escurrimientos Pluviales propuesto por el propietario, signado por el Ingeniero Everardo Salas Hernández, con Cédula Profesional número 7198725, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, la revisión de dicha propuesta de solución pluvial se envió mediante oficio número JAFG/SODU/700/2021, de fecha 16-dieciseis de agosto del 2021-dos mil veintiuno a la Secretaría de Infraestructura y Obra Pública Municipal, para lo cual mediante el oficio número SIOP-005/2021, de fecha 01-unos de octubre del 2021-dos mil veintuno, dicha Secretaría se da por enterada de dicho proyecto y no da observaciones al respecto.

Quedando constancia de lo anterior en el expediente correspondiente, lo anterior de conformidad con lo señalado en los artículos 221, 282, 284 y 299 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García Nuevo León.

Por lo que el promovente deberá seguir y respetar las características y especificaciones técnicas contenidas dentro del Estudio Hidrológico y Alternativas de Solución Pluvial de fecha del mes de junio del 2020-dos mil veinte, por

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/517-2022/Proyecto Ejecutivo Urbanístico  
23 febrero 2022.

- 25



la empresa "HIDRO GEO CONSULTING" y signado por el ingeniero Everardo Salas Hernández, con número de cedula profesional 7198725, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, esto a fin de no ocasionar daños al entorno que le rodea y eliminar todo riesgo hidrológico al momento de presentarse eventos extraordinarios;

Considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, por lo que se recomienda: no depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos, instalar retenedoras temporales de sedimentos de arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra o del escurrimiento pluvial. Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.

Respetar las pendientes propuestas en los análisis hidráulicos efectuados y las relaciones hidráulicas y geométricas de los conductos de este proyecto. Cualquier modificación de las mismas debe ser motivo para una revisión, a fin de que el sistema pluvial propuesto no sufra deficiencias de capacidad o funcionamiento hidráulico.

Por lo anterior, se apercibe al solicitante, que deberá de dar cumplimiento, en forma estricta, a las disposiciones del Estudio Hidrológico y del plano del proyecto de drenaje pluvial antes citados, bajo su estricta responsabilidad y de incurrir en alguna falta, serán de aplicación las sanciones que determine la Ley.

El diseño, así como la pendiente proyectada será de total responsabilidad de la empresa desarrolladora de esta obra, para lo cual el desarrollador presente plano ejecutivo del proyecto pluvial con trayectoria de las líneas, secciones propuestas y su conexión a red existente. Las obras pluviales antes descritas serán supervisadas por la Secretaría de Infraestructura y Obra Pública Municipal, por lo que deberá coordinarse con dicha dependencia para la correcta ejecución de la misma, en cuyo caso se requerirá el visto bueno de la dependencia correspondiente, previo a la Municipalización del Fraccionamiento.

El solicitante, en su carácter de propietario del predio a desarrollar, deberá contribuir económicamente a la obra por el manejo integral de las aguas pluviales y de drenaje pluvial contenidas en el Programa Sectorial de Infraestructura para el Manejo de aguas Pluviales, lo anterior en cumplimiento al artículo 182, 183, 184 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Respetar las pendientes propuestas en los análisis hidráulicos efectuados y las relaciones hidráulicas y geométricas de los conductos de este proyecto. Cualquier modificación de las mismas debe ser motivo para una revisión, a fin de que el sistema pluvial propuesto no sufra deficiencias de capacidad o funcionamiento hidráulico.

Toda construcción u obra deberá hacerse de tal manera que el drenaje o escurrimiento pluvial sea captado y conducido correctamente hacia el colector pluvial, cruce natural más cercano o vialidad, la realización de las obras correspondientes será por cuenta del propietario del predio o quien sea responsable de la obra, respetando las normas establecidas en el citado Reglamento.

#### Elementos urbanos del uso público:

De conformidad con el artículo 208, fracción VII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el fraccionador, deberá realizar las banquetas al frente de la calle pública denominada Genaro Garza García, así como de la calle de tipo común (privada) del fraccionamiento propuesto, las cuales deben tener en su cruzamiento con las calles públicas del fraccionamiento **sitios propicios para el cruce peatonal**, que permitan a las personas discapacitadas para que en forma independiente y con seguridad se realice el ascenso y descenso, los pavimentos deben de ser resistentes, antiderrapantes y rugosos, en las banquetas las juntas deberán encontrarse bien selladas y libres de arena o piedra suelta en las esquinas de las banquetas tendrán forma de abanico en el que cada unidad de altura corresponde a 12 unidades de longitud, en el caso de que las intersecciones o calles que se construyan a distinto nivel, las superficies de ambas deben igualarse mediante el uso de rampas con la finalidad de hacer factible el tránsito de personas discapacitadas, en las zonas urbanas de nueva creación o desarrollo, se prohíbe la

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/517-2022/Proyecto Ejecutivo Urbanístico

25 febrero 2022

- 26



## San Pedro Garza García

2021 — 2024

colocación de coladeras de cualquier índole sobre las banquetas, cruceros, esquinas y otros espacios de circulación peatonal, los tensores que en la vía pública se instalen para el sostén de los postes de los diversos servicios deberán contar con protector metálico y en la medida de lo posible se eliminará el uso de los mismos, así como de los postes, semáforos, contenedores de basura de todo tipo y cualquier elemento urbano sobre las banquetas, cruceros o intersecciones de calles, las cuales deberán pintarse en colores contrastantes con el medio visual; además deberá de cumplir con lo dispuesto por el artículo 218 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León vigente, el cual establece lo siguiente: "Artículo 218.- Las nuevas banquetas, andadores o pasos peatonales deberán cumplir lo siguiente: I.- Tener rampas especiales para sillas de ruedas en el cruce con los arroyos de circulación vehicular con las siguientes dimensiones mínimas:

- Antes de iniciar la rampa, sobre la banqueta debe haber un mínimo de un metro por un metro a nivel
- El ancho mínimo de las rampas será de un metro;
- La pendiente máxima de la rampa será del 6%, para la longitud de más de 6 a 10 metros 10% para la longitud de 3 m. menor y ;
- El acabado de la rampa debe ser antiderrapante."

### Pavimentos, Cordones y Banquetas:

Se informa a "CONTANGO, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA.", en su carácter de fideicomisaria en primer lugar-fiduciaria a través del C. Ricardo Rodríguez Aguilar, y "DESARROLLADORA DEGNHP, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE" en su carácter de fideicomitente I a través del C. Diego Acosta Castellanos, en su carácter de representante legal, y del C. Arq. Bernardo Pozas De La Vega, en su carácter de representante legal, perito responsable del proyecto y de las obras de urbanización, con número de cédula profesional 2412441, expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, que deberá habilitar las vías públicas con pavimentos (incluidas guarniciones y banquetas), así como los ochavos de 3.00 metros mínimo en las intersecciones y cruce de los paramentos de las calles proyectadas del fraccionamiento y bajo las características y especificaciones de las vialidades según tipo de vía (nivel de tráfico), la pendiente y el rango de las terracerías establecidas en el catálogo de secciones estructurales de pavimento y demás parámetros contenidos en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León publicada en el Periódico Oficial el día 11-once de septiembre del 2009-dos mil nueve.

Conforme el estudio de **Diseño de Pavimento**, signado por el Ing. Julio Alejandro Cuevas Beltrán con número de cédula profesional 7363673, expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, certificado como Profesional Responsable por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, con número de certificado PRC 096; así mismo anexa escrito de fecha de 13 de junio de 2020, donde señala lo siguiente: "Por medio de la presente manifiesto ser responsable del Diseño de Pavimentos para la licencia de construcción de un complejo habitacional denominado Condominios La Cima ubicados en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León"; y **validado** por el Ing. Juan Manuel Santos Hernández con número de cédula profesional 8104267, expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, certificado como Profesional Responsable por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, con número de certificado PRC 071; así mismo se describe en el apartado de conclusiones y recomendaciones de fecha 14 de junio de 2020, lo siguiente: "...Se procede a validar el Diseño de pavimento flexible, cumpliendo con los requisitos mínimos solicitados por la Ley Para La Construcción y Diseño de pavimentos de estado de Nuevo León".

Conforme el estudio de **Mecánica de Suelos**, signado por el Ing. Alonso Kyle Martínez Garza con número de cédula profesional 9324615, expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, elaborado por la empresa "GEOTECNIA ESTRUCTURAL", certificado como profesional Responsable por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, con número de certificado PRC-092; así mismo anexa escrito de fecha de 24 de marzo de 2021, donde señala lo siguiente: "...Por medio de la presente, manifiesto ser responsable del ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS con N° MS-2019-196-06 para la futura construcción de 5 residencias, en un predio ubicado sobre la calle Genaro Garza García, Fracc. La

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/517-2022/Proyecto Ejecutivo Urbanístico  
23 febrero 2022.  
- 27



## San Pedro Garza García

2021 — 2024

*Cima 1er Sector, en el municipio de San Pedro Garza García, N.L., México ...."; de acuerdo a lo estipulado en las Normas Técnicas de Pavimentos del Estado de Nuevo León NTEPNL-03-C Certificaciones, capítulo 2 Certificación Profesional Responsable, inciso G, en el artículo 7, de la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León.*

*Además, el proyecto de Rasantes aprobado presenta una pendiente longitudinal de la rasante del 6%, 11% y 1% en las secciones proyectadas para la vialidad interior del Condominio Horizontal, y pendiente transversal del 2% para la misma calle interior, la construcción de cunetas, cruces pluviales, imbornales y demás obras complementarias debe considerar las precipitaciones pluviales provenientes de un fenómeno meteorológico con un periodo de retorno de 20 años; cumple el proyecto con lo establecido en los artículos 213 y 214 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.*

*En su momento, el solicitante presentó el Estudio de Pavimentos, elaborado por la empresa "PRUEBAS Y RESISTENCIA EN CONCRETOS S.A. DE C.V.", signado por ingeniero Julio Alejandro Cuevas Beltrán con número de cédula profesional 7363673, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, así como el Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por la empresa "GEOTENCIA ESTRUCTURAL" y signado por el ingeniero, Alonso Kyle Martínez con número de cédula profesional 9324615 los estudios mencionados anteriormente fueron revisados y avalados por la Coordinación de Ingenierías de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano Municipal, mediante oficio número CI-AJCV-222/US/DIC-2020, de fecha 04 de diciembre del 2020; en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 407, inciso c), fracción VII, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.*

*El área de circulación vehicular privada propuesta en el proyecto sujeto a Régimen de Condominio Horizontal no tendrá continuidad vial por ser de carácter privado, presenta una sección de 10.10 metros de paramento a paramento para dar acceso a 05-cinco lotes resultantes del proyecto ejecutivo y ventas, cumple con lo señalado en el artículo 216 párrafo primero del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.*

*Así mismo, a través del oficio JAFG/SODU/699/2021, de fecha 16 de agosto del 2021 se solicitó el visto bueno correspondiente a la Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente, para lo cual mediante el oficio número SSPYMA/DCMV/045/2021, de fecha 14 de septiembre del 2021, el Ing. Miguel Ángel Palacios Méndez Director de Conservación y Mantenimiento Vial adscrito a la Secretaría antes mencionada, señala las siguientes recomendaciones: "...con fundamento en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo León (LCRPENL) y LAS Normas Técnicas Estatales de Pavimentos (NTEP), se emite lo siguiente: 1. Para la elaboración de un proyecto de construcción de una estructura de pavimento se debe determinar con base en las Normas NTEPNL-01-EP y NTEPNL-02-DP, referentes a los estudios preliminares de: ingeniería de tránsito, geotecnia, hidrológicos y drenaje; así como al diseño de pavimentos, respectivamente. 2. Los estudios de tránsito geotecnia y drenaje deberán ser validados por un profesional Responsable Certificado (PRC), emitiendo las recomendaciones relacionadas al correcto funcionamiento del pavimento. 3. El diseño de la estructura de pavimento deberá ser realizado por un PRC, con base en lo indicado en la Norma NTE-PNL-03-C-02-2019. 4. El diseño de la estructura de pavimento deberá ser revisado y validado por un PRC y no podrá ser el mismo que realice el diseño. 5. Durante la ejecución de proyecto los trabajos deberán ser supervisados por un PRC y se deberá llevar un Control de Calidad de los materiales y conformación de capas de la estructura de pavimento por parte de un Laboratorio Certificado (LC). 6. Al término de los trabajos un PRC deberá realizar la recepción del proyecto, dictaminando su cumplimiento con la LCRPENL y las NTEP. 8. Las certificaciones del PRC Y LC, son emitidas por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León."*

*De conformidad con lo establecido en los artículos 208, fracciones VII, VIII y XV, 214, fracción VII y XI, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el solicitante deberá habilitar las áreas de las vialidades públicas con pavimentos (incluidas guarniciones y banquetas), bajo las características y especificaciones de las vialidades según tipo de vía (nivel de tráfico), la pendiente y el rango de las terracerías establecidas en el catálogo de secciones estructurales de pavimento y demás parámetros contenidos en la Ley para la Construcción y Rehabilitación de Pavimentos del Estado de Nuevo*

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/517-2022/Proyecto Ejecutivo Urbanístico  
23 febrero 2022  
- 28



## San Pedro Garza García

2021 — 2024

*León publicado en el Periódico Oficial el 11-once de Septiembre del 2009-dos mil nueve, en cumplimiento al artículo 214, fracción VII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.*

*Así mismo, en la realización de banquetas se debe cumplir con la Ley para la Protección de Derechos de las Personas con Discapacidad y con las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes.*

### **Red de Alumbrado Público**

*El solicitante presenta el proyecto de alumbrado del fraccionamiento antes citado, señalando las instalaciones eléctricas y memoria de cálculo signado por el ingeniero Jesús Javier Aldaco García con número de cédula profesional 4721686, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública. A su vez se solicitó el visto bueno y/o dictamen técnico del plano de alumbrado a la Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente, por lo cual expresa lo siguiente: "Que, las direcciones de Atención y Calidad y Servicios Generales, adscritas a esta Secretaría, dentro de la esfera jurídica de sus atribuciones, no contempla la supervisión, aplicación y/o creación de permisos, vistos buenos y/o autorizaciones referentes a expedientes con un uso de suelo de Tipo de Régimen de Condominio Horizontal, por lo tanto, no es posible dar contestación a lo solicitado en el oficio JAFG/SODU/699/2021 antes descrito".*

*Así mismo, en caso de requerirse la contratación del servicio eléctrico para los servicios comunes del condominio que son alumbrados, entre otros, estos se contratarán individualmente a la tarifa correspondiente de acuerdo al uso y nivel de tensión requerida, y debido al carácter de instalaciones particulares de propiedad común, no será posible en momento alguno ceder dichas instalaciones al municipio, por lo que su operación, mantenimiento, administración y conservación quedan a cargo de dicho administrador que se designe.*

*De conformidad con los artículos 208, fracción V, y 214, fracción III, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el fraccionador deberá de cumplir con la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEMP-1994, relativa a las Instalaciones destinadas al suministro y uso de la Energía Eléctrica emitida por la Secretaría de Energía, Minas e Industria Paraestatal, publicada en el Diario Oficial de la Federación en octubre de 1994. Los sistemas de iluminación para el alumbrado público, deben contar con un sistema ahorrador de energía eléctrica, y deben de cumplir con las necesidades visuales de tráfico nocturno, ya sea vehicular o peatonal, tomando en consideración la clasificación de la vialidad según su uso, que utilicen preferentemente Lámparas de Vapor de Sodio de Alta Prestión utilizando balastos que cumplan con el factor de balastro mínimo de 92.5%, dispositivos eléctricos diseñados para abrir o cerrar automáticamente un circuito eléctrico y luminarias para el alumbrado público, requerir el mínimo de mantenimiento, que cumplan con las normas técnicas que regulan las características mecánicas y eléctricas de los elementos que la constituyen y que armonicen con el entorno urbano, las luminarias y sus componentes deben de cumplir con las normas de calidad que se especifican en las normas de producto correspondientes.*

### **Señalamiento vial:**

*El solicitante presento en su momento el Estudio de Movilidad-Impacto Vial para el proyecto denominado "CONDominio HORIZONTAL LA CIMA", con fecha 12 de marzo del 2020, elaborado por "VS Consultoría en Ingeniería de Tránsito", siendo responsable de la elaboración de dicho estudio el C. Ing. M.C. Jesús Guadalupe Vázquez Sánchez, con Cédula Profesional de Ingeniería Civil número 2710160 y Cédula Profesional de Máster en Ciencias con Especialidad en Ingeniería de Tránsito con número 4392804; el cual fue revisado y avalado dentro del expediente administrativo número NFL-31941/2020, por la Coordinación de Vialidad de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, mediante dictamen vial número DV-080, de fecha del 02 de octubre del 2020, en el cual se le indica lo siguiente en cuanto al señalamiento vial:*

- *El nuevo desarrollo deberá de tener un buen señalamiento vertical de tipo informativo, restrictivo y preventivo tanto en el interior y exterior, así como el horizontal flechas, cruce peatonal, mismo que señala*

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/517-2022/Proyecto Ejecutivo Urbanístico  
23 febrero 2022.

- 29



*el Estudio de Movilidad-Impacto Vial presentado, para los accesos vehiculares y en la accesibilidad a los cajones de estacionamiento, así mismo cumplir con las especificaciones al construir la banqueta, romper solamente un tercio en el acceso y salida, sin hacer uso de la banqueta para la rampa de acceso al fraccionamiento.*

**Nota Aclaratoria:** *La Secretaría de Seguridad Municipal, de conformidad con lo dispuesto, en el Reglamento de Tránsito Municipal, podrá acordar la modificación de las vialidades públicas, en cuanto a su sentido de circulación y estructura vial, en el momento que así lo requiera para su movilidad urbana."*

*El solicitante presentó plano de señalamiento vial horizontal y vertical de tipo preventivo, restrictivo e informativo, incluyendo todas las señales que requiera la circulación dentro del desarrollo y frente al mismo, necesarios para mantener una adecuada operatividad, que señala el Estudio de Movilidad - Impacto Vial, para los accesos vehiculares, para mejorar y proteger la operación vehicular y peatonal de los usuarios del nuevo desarrollo; quedando sujeto previo a la Municipalización del fraccionamiento a la revisión física y dictamen de la Coordinación de Vialidad de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano Municipal, por lo que queda obligado a respetar las cantidades, especificaciones y dimensiones de los señalamientos contenidos en el plano anexo al expediente, y debiendo coordinarse con dicha dependencia y con la Secretaría de Infraestructura y Obra Pública y con la Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente de este Municipio, para la correcta instalación del señalamiento requerido.*

*El desarrollador y/o propietario, deberá de cumplir con la aportación económica acordada para las adecuaciones viales que resulten necesarias en el área de influencia, de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, además de cumplir con las recomendaciones del Estudio de impacto Vial.*

*Deberá ajustarse al alineamiento vial marcado por el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, o el que lo sustituya en caso de incumplimiento, el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León no se hará responsable al disponer de los derechos de vía pública para mejoras a la vialidad y no se pagara ninguna afectación por terreno y construcción del mismo. La Coordinación General de Vialidad, adscrita a la Secretaría de Seguridad Municipal, con base a lo dispuesto en el Reglamento de Tránsito Municipal, en el ejercicio de sus facultades podrá ordenar la modificación a las vialidades en su sentido de circulación y estructura vial, en el momento que así lo requiera para su movilidad urbana.*

*Además, el proyecto de señalamiento vial horizontal y vertical fue revisado por la Coordinación de Vialidad de esta Secretaría, otorgando el visto bueno mediante dictamen técnico número VBSN-009 de fecha 06-seis de agosto del 2021-dos mil veintiuno.*

**Control de erosión y mitigación de riesgos hidrológicos, geológicos y ambientales:**

*Deberá cumplir con todas las medidas de seguridad, señaladas contenidas dentro de la resolución de Factibilidad, Lineamientos y Proyecto Urbanístico y Rasantes autorizado dentro del expediente administrativo número NFL-31941/2020; al momento de iniciar las obras de Urbanización, los movimientos de suelo, tierra, roca y materiales que se generen deberán manejarse con las medidas de seguridad necesarias que impidan la erosión y arrastre de materiales durante el tiempo que duren dichas obras de urbanización, asimismo, solamente deberán desmontarse las áreas destinadas a la vialidad, dejando el resto de la vegetación en su estado natural.*

*Además, se deberá cumplir con las indicaciones de los especialistas responsables de los Estudios Hidrológicos y Geológicos relativos al desarrollo: se deberá contar con la supervisión de un ingeniero especialista en Hidráulica, así como de otro ingeniero especialista en Geotecnia en todo momento de la construcción en sus etapas de cortes y rellenos, formación de Terraplenes, Subrasantes y rasantes para la formación de las vialidades; así como en la formación de los Derechos de Paso y Canales Pluviales. Con base a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León (de las Zonas de Riesgo), así como al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León (Primera Etapa).*

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/517-2022/Proyecto Ejecutivo Urbanístico  
23 febrero 2022

- 30



*Como medida de prevención y mitigación de los impactos ambientales, en específico en la etapa de Preparación del Sitio y Construcción se deberán considerar en los factores abióticos, como medida de mitigación, "desmontar" rellenar con material adecuado, compactar y nivelar y acondicionar solamente las áreas de edificación, con lo cual se reducen los posibles efectos de arrastre o depósito de partículas en drenes superficiales debido a la topografía existente; de igual manera, una medida importante para mitigar el efecto de la emisión de polvos sobre la caída del agua superficial, es que los almacenamientos de desechos y escombros, se encuentren en sitios adecuados, para evitar que la acción del viento o la lluvia, pueda acarrear o transportar los materiales finos hacia descargas, colectores o escurrimientos pluviales y estos lleguen a su vez a la corriente superficial de arroyos secos aguas abajo. También se recomienda hacer reforestaciones parciales anticipadas en aquellas áreas donde sea posible.*

*En cuanto al agua subterránea, el impacto adverso más significativo, será el provocado por las actividades que involucran el recubrimiento artificial del suelo de área permeable, como son la compactación, edificación y pavimentación. Como medida de mitigación, se recomienda que se deban cumplir los requisitos de construcción que se mencionan en los acuerdos efectuados por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, Obras Públicas, Servicios Públicos y Medio Ambiente del Municipio.*

*La calidad del aire se verá afectada principalmente por el retiro de área verde, nivelación, cortes, tráfico vehicular interno, así como por la acumulación de desechos y escombros. Como medida de mitigación, se recomienda regar constantemente las áreas de tránsito y de trabajo, así como cubrir las cajas de los camiones de transporte de materiales de construcción. Y para mitigar los efectos de mayor absorción de la radiación solar, se debe controlar o reducir al máximo la emisión de partículas sólidas a la atmósfera, son aplicables de esta manera las medidas de control para mejorar la calidad del aire al reducir la emisión de partículas. Establecer planes de reforestación con especies locales y adaptables, implementando así una zona de amortiguamiento que circunde el área de operación, con esto se ayudara a atenuar el impacto ocasionado estableciendo la dinámica climatológica del lugar.*

*Como medida de mitigación de los suelos, se recomienda cumplir con los requisitos de construcción que se mencionan en los estudios y análisis realizados por las Secretarías de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Servicios Públicos y Medio Ambiente municipales, afectando solamente el área mínima indispensable con dichas actividades, sería de gran ayuda la implementación de una estrategia de reforestación y/o conservación de las reservas ecológicas de la zona, lo que ayudara al restablecimiento de las condiciones naturales del suelo, para ayudar a un mejor escurrimiento e infiltración del agua de lluvia y para evitar la erosión.*

*En cuanto a los desechos sólidos, se recomienda hacer la recolección adecuada para su posterior disposición en el lugar autorizado por las autoridades correspondientes. En cuanto a los escombros, se recomienda se depositen en las escombreras autorizadas.*

*En el caso de los Factores Bióticos, la Flora tendrá un impacto que corresponde al retiro del área verde implantada, nivelación, cortes y otras actividades, debido a que desaparecerá la cubierta vegetal y se inhabilitará el estrato propicio para el desarrollo de la misma.*

*La fauna recibirá un impacto adverso por el desarrollo de las actividades de retiro de área verde, dentro de las medidas de mitigación se propone la implementación de un plan de conservación de las áreas verdes y de reforestación con especies ornamentales nativas, lo que ayudara al mejoramiento de las condiciones naturales de la zona. Es conveniente implementar un plan de rescate de las especies nativas existentes en el lugar, las especies más afectadas serán la de los mamíferos, reptiles y en menor grado las aves.*

*Se propone como medida de mitigación, durante el proceso de construcción del fraccionamiento, el establecimiento de áreas intactas, con el objeto de proporcionar un hábitat propicio para ser ocupado por la fauna. También, evitar la colocación de barreras físicas que interfieran con el desplazamiento de mamíferos y reptiles. Si es necesario el uso de barreras, estas deberán ser construidas en forma discontinua o con aberturas,*



con la finalidad de ofrecer áreas de desplazamiento para los animales mencionados. Como medida adicional se recomienda la implementación de un programa de reforestación con especies nativas (encinos, ébanos, cenizos, etc.), para disminuir los efectos causados por el retiro de áreas verdes, así como la elaboración de cortes.

**Salud Pública.** - en cuanto a las medidas de mitigación se recomienda el establecimiento de un programa de chequeos médicos continuos y exámenes médicos periódicos, para prevenir y atenuar los riesgos de salud de los trabajadores. Asimismo, se deberá exigir el uso de equipo de seguridad adecuado, principalmente mascarillas, guantes, overoles, zapatos industriales, cascos y lentes. En cuanto a los riesgos de salud, se proponen el uso de letrinas portátiles para evitar el fecalismo al aire libre, así como el uso de protección personal. **Factores socioeconómicos.** - como medida de mitigación se recomienda el uso racional del agua, energía eléctrica, combustibles, y medios de comunicación. **Estéticos.** - como medida de mitigación, se propone la creación de jardines, áreas de reserva, reforestación, así como implementar un diseño arquitectónico de las viviendas que armonice en lo posible con el paisaje existente. Además de dar una disposición adecuada a los desechos y escombros generados.

#### ETAPA DE OPERACIÓN

**Factores Abióticos.** - **Agua.** - en lo que respecta a los drenes pluviales, como medida de mitigación, se recomienda establecer una eficiente ubicación para las áreas verdes (reforestación), con el fin de que la absorción con la que estas contribuyan sea efectiva, así como habilitar correctamente los drenes pluviales del fraccionamiento (estudio hidrológico e hidráulico). De acuerdo a la pendiente y flujo de zona, las aguas de desecho sanitarias que se llegarán a generar serán conectadas por el colector del fraccionamiento a Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey. **Atmósfera.** - se recomienda establecer un programa de educación ambiental de cuidado por parte del municipio, relacionado con el mantenimiento preventivo y utilización racional de los recursos, y estrategias verdes o ecológicas, con el fin de reducir las emisiones a la atmósfera una vez ocupadas las viviendas. Por tratarse de una zona abierta, los movimientos y actividades que se realicen deberán de contemplar medidas adecuadas para evitar la suspensión de partículas "polvos", puesto que la zona experimenta efectos erosivos del viento, lo que provocara la afectación en las zonas adyacentes, con los efectos negativos de alteración y daños al medio ambiente del lugar. **Suelo.** - a fin de reducir la posible afectación de este factor, se pueden poner en práctica las siguientes medidas de control y mitigación:

- Reducción al máximo de las emisiones a la atmósfera
- Instalación de un sistema de captación del agua pluvial (drenaje pluvial)
- Programa de supervisión coordinado con SADM, y con el fin de mitigar los efectos de este factor debido a la generación de residuos, se pueden poner en práctica las siguientes medidas de prevención: - establecimiento de un programa permanente de limpieza, establecimiento de un programa permanente de mantenimiento, Disposición adecuada de los desechos, colocación de contenedoras en lugares estratégicos, disposición final de los residuos en lugares autorizados.

Además, se recomienda instaurar un programa de fomento al crecimiento y desarrollo de la vegetación en la zona, de las especies locales y adaptables, principalmente mediante la implementación de un plan de mejoramiento de las zonas destinadas para áreas verdes.

**Factores Bióticos.** - **Flora.** - Dentro de las medidas de mitigación, se recomienda realizar limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas verdes que se ubiquen en la zona del proyecto, así como el cuidado y protección de los árboles de importancia por su talla, diámetro o especie. **Fauna.** - como medidas de mitigación se proponen las siguientes: 1.- dejar área de vegetación nativas, que sirvan como áreas verdes, así como de refugio para la fauna. 2.- Implementar un programa de limpieza, conservación y manteniendo de las áreas verdes, para mantener y en lo posible incrementar los sitios de refugio para la fauna. También son aplicables todas las medidas de mitigación para el agua superficial.



**Salud Pública.** - El establecimiento de planes de seguridad y emergencia, permite prevenir y atenuar las consecuencias de percances. También son aplicables, todas las medidas de mitigación para el mejoramiento de la calidad del aire.

**Factores Socioeconómicos.-** Como medida de mitigación, se recomienda efectuar los estudios y proyectos necesarios para ofrecer la mejor alternativa y de esta forma satisfacer eficientemente la demanda de dichos servicios.

**Factores Estéticos.** - El establecimiento de un plan de mejoramiento en la zona de influencia donde se ubicará el fraccionamiento, y el fomento a la utilización de planes de mejoramiento ambientales y equipos anticontaminantes, generará un gran número de impactos benéficos en el entorno natural de la zona, de llevarse a cabo, permitirá atenuar los impactos adversos de muchas de las actividades proyectadas en la fase operativa. Se deberá elaborar el plan de mejoramiento a la brevedad posible, y su aplicación presentará los siguientes beneficios: I.- permitirá fomentar el crecimiento de la vegetación ayudando a crear un paisaje natural, asimismo, gracias a esta cubierta vegetal se permitirá ayudar a restablecer algunas rutas para el desplazamiento de especies nativas de las áreas naturales. Ayudará a restituir algunos elementos naturales como cubiertas vegetales, pastos, arbustos, etc. Atenuando las desarmonías en el paisaje de la zona. Reducirá los efectos de los agentes erosivos, aire y agua.

**PROPUESTA DE REFORESTACIÓN.-** Las áreas verdes en esta zona son de gran importancia, es por ello que dentro del plan de reforestación, deberá de tomar en consideración las especies nativas para llevar a cabo el trabajo, la reforestación dentro del predio del fraccionamiento, prevé el procurar el rescate de los especímenes que a juicio de la autoridad tengan que preservarse o reubicarse en sitio distinto, lo cual permitirá mejorar la calidad del medio ambiente; algunas recomendaciones específicas del proyecto son las siguientes: a.- donde se encuentren lámparas, arbotantes, tomas de agua, postes de luz o teléfono, plantar a 2 metros de distancia de ambos lados b.- donde se encuentren alcantarillas o coladeras: Plantar a 1.50 metros de distancia a ambos lados, c.- Donde se encuentren cables de alta tensión: No es recomendable plantar árboles de gran altura, sino setos o arbustos, d.- En esquinas y áreas cercanas a señales luminosas o de tráfico: No plantar árboles, sino setos arbustivos, Plantar árboles de porte pequeño y follaje disperso, los arboles deberán plantarse por lo menos 5.00 metros de distancia, e.- En las entradas de autos y camiones: los arboles deberán colocarse de 1 a 2 metros de distancia de la rampa.

#### **Características de las edificaciones a realizarse:**

Las edificaciones que se pretendan realizar en los lotes resultantes del desarrollo habitacional a desarrollar, deberán de cumplir con lo dispuesto por los artículos 236, último párrafo, y 237 y demás relativos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, los cuales señalan expresamente lo siguiente: ARTÍCULO 236, ÚLTIMO PÁRRAFO: Todas las obras de construcción o de edificación señaladas en los artículos anteriores requerirán de autorización. Las licencias o permisos de construcción o edificación se otorgarán por la autoridad municipal, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley, y en su caso por lo dispuesto en el Reglamento Municipal de Construcción; ARTÍCULO 237: Las autoridades o los particulares que pretendan llevar a cabo una obra de construcción o edificación, se sujetarán a esta Ley, a los reglamentos municipales en la materia, así como a las siguientes disposiciones: I.- Sujetarse a los planes y programas de desarrollo urbano y la zonificación establecida en los mismos; II.- Respetar los alineamientos de las vías públicas o de comunicación con su anchura correspondiente o prevista, quedando prohibida la obstrucción de esas vías, así como la de cauces pluviales y cañadas; III.- Sujetarse a la densidad y los coeficientes de ocupación y utilización del suelo tal y como aparezcan en el plan o programa de desarrollo urbano aplicable; IV.- En la autorización de nuevas construcciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado o regularizado, se cederán las superficies de terreno a favor del municipio en los términos del artículo 203 de esta Ley; V.- Se pagarán los derechos o cuotas de incorporación a los servicios públicos que corresponda. Ambos requisitos se tendrán por satisfechos, si el terreno estuviera incluido en fraccionamiento u otras formas a través de las cuales se hubieren cumplido tales obligaciones; VI.- Las áreas libres de las edificaciones deberán ser arborizadas y jardinadas en la proporción adecuada al tipo de edificación, magnitud y uso; VII.- Contar con los

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/S17-2022/Proyecto Ejecutivo Urbanístico  
23 febrero 2022

- 33



accesos adecuados y los espacios para estacionamiento en las cantidades requeridas por la dimensión y utilización de la edificación y tipo de zona. En los predios fuera de fraccionamiento autorizado se realizarán las adecuaciones viales y señalamientos que se determinen en el estudio de impacto vial emitido conforme lo dispuesto por el artículo 187 de esta Ley; VIII.- Contar con iluminación y ventilación natural por medio de ventanas que den directamente a la vía pública, a patios interiores o espacios abiertos, salvo en los casos que por su naturaleza no las requieran; IX.- Realizarse bajo las especificaciones que permitan prevenir y combatir los riesgos de incendios, según el tipo de utilización de la edificación; X.- Cumplir las especificaciones necesarias para la estabilidad estructural y servicio o función de sus diversos elementos e instalaciones según las normas técnicas y previsiones de seguridad, salubridad, comodidad y estética, acordes con su magnitud, uso, destino y ubicación signadas por perito responsable, en términos del reglamento de construcción del municipio correspondiente. Las dedicadas a fines públicos o de servicio al público deberán contar con rampas o soluciones para facilitar el acceso, circulación o uso, según el caso, a personas con discapacidad, sistemas de seguridad contra incendios incluidas escaleras y puertas de emergencia; XI.- Realizarse bajo criterios de sustentabilidad, de tal forma que permitan un máximo confort para sus usuarios con el mínimo uso de los recursos naturales; en uso de energía, agua e iluminación; XII.- Las instalaciones deberán incluir aparatos sanitarios de consumo bajo de agua, accesorios, materiales y especificaciones para el aprovechamiento racional del agua y que eviten desperdicios y fugas, todo bajo el nuevo enfoque de desarrollo sustentable; XIII.- Realizarse y utilizarse bajo especificaciones que permitan prevenir y controlar los riesgos de contaminación, sujetándose a los límites tolerables en la materia respectiva, debiendo cumplir con lo establecido en las disposiciones correspondientes de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, así como en los dictámenes respectivos emitidos por la autoridad federal, estatal o municipal, según corresponda; y; XIV.- En los casos de instalación y construcción de anuncios panorámicos por seguridad y protección deben contar con una memoria de cálculo estructural firmada por un profesionista responsable que garantice una resistencia mínima de los componentes físicos de soporte de los anuncios de 120 Km/hr contra el viento;

Así mismo, deberán de cumplir con la densidad aprobada para la zona, de conformidad con lo expuesto en el apartado VI-sexto, del presente dictamen, y se deberá de cumplir con los lineamientos de altura, coeficiente de uso de suelo, coeficiente de ocupación del suelo, coeficiente de área verde, remetimientos laterales, remetimiento frontal, remetimiento posterior, cajones de estacionamiento, y demás que se establezcan en las disposiciones generales en materia de construcción y desarrollo urbano que estén vigentes al momento de presentarse la solicitud de licencia de construcción correspondiente.

#### **XI.- PRESUPUESTO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN**

Toda vez que la solicitud del C. Ricardo Jaime Rodríguez Aguilar, Apoderado General de la empresa denominada "CONTANGO S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA", en su carácter de fideicomisaria en primer lugar-fiduciaria, también comprende la autorización de las ventas o traslado del dominio de los 05-cinco lotes resultantes del desarrollo habitacional unifamiliar sujeto a Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal que se denominara "CONDominio HORIZONTAL LA CIMA", como lo cita el artículo 284, fracción II-segunda de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, a fin de cumplir con lo señalado en los artículos 269, fracción V, y 271, fracción II, de la Ley antes citada, así como la evaluación técnica del fraccionamiento y, conforme al programa de urbanización y el presupuesto de las obras de urbanización presentado por la solicitante anexo al expediente y en cumplimiento al oficio número JAFG/ SODU/698/2021 notificado en fecha 06 de agosto del 2021, al C. Bernardo Pozas De La Vega y C. Diego Acosta Castellanos apoderados generales de la empresa denominada DESARROLLADORA DEGNHP S.A.P.I. DE C.V., en su carácter de fideicomitente 1, resulta el monto total por concepto de obras de urbanización faltantes asciende a un total de \$4,898,708.30 (CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS OCHO PESOS 30/100 M.N.).

#### **XII.- PROPUESTA DE GARANTÍA (FIANZA)**

En cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 269, fracción V, y 271, fracción II-segunda de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, es decir,

Republicano Ayuntamiento  
Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/517-2022/Proyecto Ejecutivo Urbanístico  
23 febrero 2022.

- 34



## San Pedro Garza García

2021 — 2024

de realizar las obras de urbanización indicadas anteriormente y señaladas en el artículo 208 de la Ley antes citada, los solicitantes, proponen garantizar la Terminación de las Obras de Urbanización del fraccionamiento habitacional de tipo unifamiliar sujeto a Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal que se denominara "CONDOMINIO HORIZONTAL LA CIMA", mediante la Póliza de Fianza número 2276604-0000, emitida por "Liberty Fianza S.A. DE C.V."; de fecha 12 de agosto de 2021, por un Monto Total de Fianza por la cantidad de \$4,898,708.30 (CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS OCHO PESOS 30/100 M.N.), con la cual se cubre el monto total de las obras de urbanización faltantes, más el 20%-veinte por ciento, misma que queda integrada dentro del presente expediente administrativo. La vigencia de la Fianza será hasta que se concluyan las obras de urbanización que se indican anteriormente y hasta que las mismas sean recibidas por el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, esta Fianza solo podrá cancelarse previa autorización por escrito del Municipio de San Pedro Garza García y/o la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García Nuevo León y/o la dependencia municipal que la sustituya; por lo que deberá de realizarse la inscripción de la garantía en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, lo anterior, de conformidad con los artículos 214, fracción IV-cuarta, 269 fracción V-quinta y 271 fracción II-segunda de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

De acuerdo a lo establecido en los artículos 6, 8, 14, 16 fracción VI, y 26 fracción I, de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León, cada Condómino disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos en el Código Civil vigente para el Estado, el condómino tendrá derecho exclusivo sobre su unidad de propiedad privativa, así como derechos de copropiedad sobre los elementos y partes del condominio que en la escritura constitutiva se consideren áreas y bienes de uso común y áreas verdes, para la ejecución de obras en las áreas y bienes de uso común e instalaciones generales, con el objeto de mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, y los servicios funcionen normal y eficazmente, son derechos de los Condóminos realizar las obras y reparaciones necesarias al interior de su unidad de propiedad privativa, quedando prohibida toda modificación o innovación que afecte la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del Condominio o que puedan poner en peligro la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del mismo; de conformidad con las leyes y reglamentos correspondientes; y se efectuarán por el administrador las obras necesarias, previa obtención de las autorizaciones de la autoridad competente cuando éstas se requieran, de conformidad con la asamblea general, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración.

### **XIII.- DICTAMEN TÉCNICO**

Que al presente caso resultan aplicables las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 27-veintisiete de noviembre del año 2017-dos mil diecisiete, y demás disposiciones legales aplicables, por lo que:

Conforme la revisión técnica efectuada al proyecto ejecutivo presentado, se determina que cumple con los requerimientos de zonificación marcados en el punto VI-sexto, número 1-uno del presente dictamen, cumpliendo con las disposiciones señaladas en los artículos 203, fracción IV, 208, 214, fracción III y IV, 236, 237, 267, 269, 271, 284, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y artículo 408 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, por lo que respecta al trámite del Proyecto Ejecutivo Urbanístico se dictamina Positivo para su autorización; y por lo que respecta a los requisitos del trámite de Autorización de la Venta o transmisión de la propiedad de los lotes resultantes del fraccionamiento, se cumple con los requisitos a que aluden los artículos 267 y 269, fracción II, de la Ley antes citada, y artículo 409 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Por lo anteriormente expuesto, se dictamina POSITIVO la solicitud de "CONTANGO, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA", en su carácter de "fideicomisaria en primer lugar-fiduciaria" a través del C. RICARDO JAIME RODRIGUEZ AGUILAR, en su carácter de representante legal, y "DESARROLLADORA DEGNHP, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/517-2022/Proyecto Ejecutivo Urbanístico  
23 febrero 2022.

- 35



## San Pedro Garza García

2021 — 2024

DE CAPITAL VARIABLE" en su carácter de "fideicomitente 1" a través de los C.C. DIEGO ACOSTA CASTELLANOS y BERNARDO POZAS DE LA VEGA, en su carácter de representantes legales, del inmueble con superficie total de 2,529.47 metros cuadrados que está identificado con el expediente catastral número 05-108-002, ubicado en la Calle Genaro Garza García, Sin Número, en la Col. La Cima 1er. Sector, de este Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; referente a la Autorización de Proyecto Ejecutivo Urbanístico y Autorización de Ventas y Asignación de Números Oficiales del fraccionamiento habitacional unifamiliar de urbanización inmediata sujeto a Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal denominado "CONDOMINIO HORIZONTAL LA CIMA" quedando integrada al expediente la Póliza de Fianza con la cual se cubre el monto total de las obras de urbanización faltantes, más el 20%-veinte por ciento, misma que solo podrá cancelarse con la autorización escrita por la Secretaría de Finanzas, Tesorería y Administración Municipal del Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León y/o Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, N.L., de conformidad con lo dispuesto por los artículos 281 y 287, Fracción V, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización.

El plano del proyecto ejecutivo y de ventas queda ajustado conforme el siguiente cuadro de áreas:

CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA DEL POLIGONO EXP. CAT. 05-108-002	2,529.470 m <sup>2</sup>
TOTAL AREA EN CONDOMINIO HORIZONTAL	2,529.470 m <sup>2</sup>
TOTAL DE AREA COMÚN	510.709 m <sup>2</sup>
Área Vial Común (calle privado)	501.993 m <sup>2</sup>
Área Caseta de Vigilancia	7.216 m <sup>2</sup>
Área Contenedor de basura	1.500 m <sup>2</sup>
TOTAL ÁREA HABITACIONAL VENDIBLE PRIVATIVA	2,018.760 m <sup>2</sup>
NÚMERO DE UNIDADES PROVATIVAS (LOTES)	5-cinco unidades

La anterior distribución de áreas se refleja gráficamente mediante el plano del Proyecto Ejecutivo Urbanístico presentado para su autorización, por lo que se propone que este sea autorizado y se instruya al suscrito para que sea sellado y firmado para que los solicitantes puedan presentarlo ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, y con esta inscripción se tendrán por garantizadas las obligaciones para la urbanización del desarrollo que le hayan autorizado; de conformidad con el artículo 268 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Queda afectado al régimen de propiedad en condominio horizontal la superficie de 2,529.470 metros cuadrados, donde partes del suelo son susceptibles de apropiación exclusiva, siendo para el caso, una superficie de 2,018.760 metros cuadrados destinada como Área Vendible Privativa, y coexistiendo un derecho de propiedad sobre los elementos comunes del inmueble, que en este caso corresponden al área vial común con superficie de 501.993 metros cuadrados, área de derecho de paso drenaje sanitario y pluvial, área de caseta con superficie de 7.216 metros cuadrados y área de contenedor de basura con superficie de 1.500 metros cuadrados.

El proyecto propuesto para desarrollar el fraccionamiento Habitacional Unifamiliar comprende 05-cinco lotes o unidades en condominio sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, con las medidas y áreas que se indican en el plano presentado para su aprobación, quedando el cuadro de áreas en proindiviso en la forma siguiente:

CUADRO DE ÁREAS EN CONDOMINIO HORIZONTAL "LA CIMA"				
ÁREA PRIVATIVA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	ÁREAS TOTALES COMUNES EN PROINDIVISO		ÁREA TOTAL SUP. M <sup>2</sup>
		ÁREA VIAL COMÚN	ÁREAS COMUNES (CASETA Y CONTENEDOR)	

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/517-2022/Proyecto Ejecutivo Urbanístico  
23 febrero 2022

- 36



		%	SUP. M2	%	SUP. M2	
1	400.180 m2	19.823	99.510	19.82	1.728	501.418
2	401.100 m2	19.869	99.739	19.87	1.732	502.571
3	405.136 m2	20.069	100.743	20.07	1.749	507.628
4	402.410 m2	19.934	100.065	19.93	1.737	504.212
5	409.934 m2	20.306	101.936	20.31	1.770	513.640
<b>TOTAL</b>	<b>2,018.760 m2</b>	<b>100.000</b>	<b>501.993</b>	<b>100.000</b>	<b>8.716</b>	<b>2,529.470</b>

También se propone al R. Ayuntamiento de este Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León autorice el plano de ventas, así como el plano de Asignación y Nomenclatura de los Números Oficiales del fraccionamiento denominado "CONDominio HORIZONTAL LA CIMA".

De acuerdo a lo establecido en los artículos 6, 8, 14, 16 fracción VI, y 26 fracción I, de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León, cada Condómino disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos en el Código Civil vigente para el Estado, el condómino tendrá derecho exclusivo sobre su unidad de propiedad privativa, así como derechos de copropiedad sobre los elementos y partes del condominio que en la escritura constitutiva se consideren áreas y bienes de uso común y áreas verdes, para la ejecución de obras en las áreas y bienes de uso común e instalaciones generales, con el objeto de mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, y los servicios funcionen normal y eficazmente, son derechos de los condóminos realizar las obras y reparaciones necesarias al interior de su unidad de propiedad privativa, quedando prohibida toda modificación o innovación que afecte la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del condominio o que puedan poner en peligro la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del mismo; de conformidad con las leyes y reglamentos correspondientes; y se efectuarán por el administrador las obras necesarias, previa obtención de las autorizaciones de la autoridad competente cuando éstas se requieran, de conformidad con la asamblea general, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración.

Con base en lo anterior, se informa a "CONTANGO, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA", en su carácter de fideicomisaria en primer lugar-fiduciaria, a través del C. RICARDO JAIME RODRIGUEZ AGUILAR, en su carácter de representante legal, y "DESARROLLADORA DEGNHP, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE", en su carácter de fideicomitente I, a través del C. DIEGO ACOSTA CASTELLANOS, en su carácter de representante legal, y del C. ARQ. BERNARDO POZAS DE LA VEGA, en su carácter de representante legal y perito responsable del proyecto y de las obras de urbanización, con número de cédula profesional 2412441, expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, respecto al predio identificado con expediente catastral número 05-108-002, que el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, no estará sujeto a obligación alguna y se deslinda de toda responsabilidad en lo que respecta al mantenimiento que requieran las áreas comunes, que en el presente caso incluyen un área de circulación vial, por lo que el mantenimiento correspondiente será responsabilidad de los copropietarios del Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal citado, a través del Reglamento de Condominio que deberá incluir en la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal. Asimismo, los condóminos quedan obligados a participar en su momento de la derrama económica que resulte de las obras viales que se requieran en la zona colindante al fraccionamiento.

En los términos del artículo 287, fracción III, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se propone autorizar al desarrollador a lo siguiente:

1.- En el caso del proyecto ejecutivo: Formalizar las obras de urbanización autorizadas, efectuando la inscripción del acuerdo en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, a fin de constituir en



gravamen las obligaciones contraídas.

*En iguales circunstancias se tendrá el plano de ventas en el caso de que el R. Ayuntamiento de este Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León autorice el plano de ventas, para lo cual en los términos del artículo 287, fracción IV, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se propone autorizar al desarrollador a lo siguiente:*

*2.- En el caso de la Autorización de Ventas o enajenación: Después de la inscripción del plano, y el acuerdo en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, establecer relaciones con terceros con el propósito de transmitir la propiedad de los lotes que componen el fraccionamiento.*

*Se informa a la persona moral denominada "CONTANGO, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA", en su carácter de fideicomisaria en primer lugar-fiduciaria a través del C. Ricardo Jaime Rodríguez Aguilar, en su carácter de representante legal, y "DESARROLLADORA DEGNHP, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE", en su carácter de fideicomitente 1, a través del C. Diego Acosta Castellanos, en su carácter de representante legal, y del C. Arq. Bernardo Pozas De La Vega, en su carácter de representante legal y perito responsable del proyecto y de las obras de urbanización, con número de cédula profesional 2412441, expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, que queda prohibido ejecutar en el predio a urbanizar cualquier tipo de obras de construcción en las áreas destinadas a lotes, deberá cumplir con el procedimiento para la autorización de la licencia de construcción que corresponda ante esta Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, de conformidad con los artículos 314, 315 y 316 de la Ley de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación al artículo 340 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.*

*Por lo que se percibe a "CONTANGO, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA", en su carácter de fideicomisaria en primer lugar-fiduciaria a través del C. Ricardo Jaime Rodríguez Aguilar, en su carácter de representante legal, y "DESARROLLADORA DEGNHP, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE", en su carácter de fideicomitente 1, a través del C. Diego Acosta Castellanos, en su carácter de representante legal, y del C. Arq. Bernardo Pozas De La Vega, en su carácter de representante legal y perito responsable del proyecto y de las obras de urbanización, que de acuerdo a lo visto en el apartado "VI.- SANCIONES", del presente dictamen técnico, que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 449 del Reglamento en cuestión, corresponderá a la autoridad municipal inspeccionar e imponer las sanciones previstas en la Ley y este Reglamento, para lo cual podrá ordenar visita de inspección al predio objeto del presente trámite, e iniciar los procedimientos jurídicos que corresponda a fin de aplicar las sanciones correspondientes.*

*La Póliza de Fianza propuesta a favor del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León descrita en el apartado XI-décimo primero de este dictamen, deberá ser formalizada mediante escrito que se deberá inscribir en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, en un término no mayor de 30 días hábiles, su vigencia será a partir de que el R. Ayuntamiento de este Municipio autorice la venta o transmisión de la propiedad de los lotes del fraccionamiento antes citado, y sólo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Presidencia Municipal y/o Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano Municipal, y/o la autoridad municipal que la sustituya, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 214 fracción IV, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; es responsabilidad de la empresa denominada "CONTANGO, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA", en su carácter de fideicomisaria en primer lugar-fiduciaria y la empresa denominada "DESARROLLADORA DEGNHP, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE" en su carácter de fideicomitente 1 y propietarias del inmueble con expediente catastral número 05-108-002, el cumplimiento de concluir con las obras de urbanización e instalación de servicios públicos en el fraccionamiento citado, una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización y sean entregadas al municipio, podrá solicitar ante esta autoridad se le extienda la constancia de terminación de obras y la liberación de las garantías otorgadas, previo al otorgamiento de la Fianza respectiva para garantizar la calidad de*

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/517-2022/Proyecto Ejecutivo Urbanístico  
23 febrero 2022.

- 38



*pavimentos, guarniciones, banquetas y red de drenaje pluvial en el término establecido por el artículo 280, fracción III, de la Ley antes citada.*

*Se informa a la empresa denominada "CONTANGO, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA", en su carácter de fideicomisaria en primer lugar-fiduciaria y a la empresa denominada "DESARROLLADORA DEGNHP, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE", en su carácter de fideicomitente 1 y propietaria del inmueble con expediente catastral número 05-108-002, que en el caso del Proyecto Ejecutivo deberá inscribir el acuerdo y los planos debidamente autorizados en este acto ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, de conformidad con lo dispuesto el artículo 268, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y con esta inscripción se tendrán por garantizadas las obligaciones según el tipo de desarrollo que se haya autorizado.*

*Y en el caso de que el R. Ayuntamiento autorice el plano de ventas, la empresa denominada "CONTANGO, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA", en su carácter de fideicomisaria en primer lugar-fiduciaria y la empresa denominada "DESARROLLADORA DEGNHP, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE" en su carácter de fideicomitente 1 y propietaria del inmueble con expediente catastral número 05-108-002, que deberá inscribir el acuerdo y los planos debidamente autorizados en este acto ante la Dirección de Catastro y en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 272, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, a fin de que a partir de la inscripción antes referida se tengan por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al municipio, quedando pendiente la prestación de los servicios públicos que correspondan al Municipio, hasta en tanto se apruebe la municipalización del desarrollo o fraccionamiento; los solicitantes de la autorización del proyecto ejecutivo y de la autorización de ventas deberán de presentar ante esta Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, el documento mediante el cual se acredite que se realizaron las inscripciones antes referidas.*

*Así mismo, se informa a la empresa denominada "CONTANGO, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA", en su carácter de fideicomisaria en primer lugar-fiduciaria a través del C. Ricardo Jaime Rodríguez Aguilar, en su carácter de representante legal, y "DESARROLLADORA DEGNHP, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE", en su carácter de fideicomitente 1 a través del C. Diego Acosta Castellanos, en su carácter de representante legal, y del C. Arq. Bernardo Pozas De La Vega, en su carácter de representante legal y perito responsable del proyecto y de las obras de urbanización, con número de cédula profesional 2412441, expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, que deberán responder ante los futuros adquirientes de los lotes y ante el Municipio de San Pedro Garza García, sobre cualquier desperfecto, daño o mala calidad en la realización de las obras de urbanización.*

*Quedan en vigor todas y cada una de las obligaciones impuestas en las resoluciones citadas en el apartado III del presente dictamen, y demás autorizaciones en todo lo que no se oponga a lo aquí resuelto.*

*Apercíbase a la persona moral denominada "CONTANGO, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA", en su carácter de fideicomisaria en primer lugar-fiduciaria a través del C. Ricardo Jaime Rodríguez Aguilar, en su carácter de representante legal, y "DESARROLLADORA DEGNHP, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE", en su carácter de fideicomitente 1, a través del C. Diego Acosta Castellanos, en su carácter de representante legal, y del C. Arq. Bernardo Pozas De La Vega, en su carácter de representante legal y perito responsable del proyecto y de las obras de urbanización, con número de cédula profesional 2412441, expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, que en caso de incumplir con alguna de las condiciones que le fueron impuestas o de dar uso diferente al autorizado, se procederá de conformidad como lo establecen las disposiciones legales de la materia; así mismo se les apercibe de que en caso de presentarse alguna controversia de carácter judicial sobre el derecho de propiedad, respecto del inmueble con expediente catastral número 05-108-002, se ordenará la inmediata suspensión, tanto de las ventas como de las obras, mientras se dicte la resolución definitiva*

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/517-2022/Proyecto Ejecutivo Urbanístico  
23 febrero 2022.

- 39



## San Pedro Garza García

2021 — 2024

por la autoridad judicial, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 275 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

El propietario o poseedor, el constructor y el perito serán corresponsables solidarios por la ejecución adecuada o en su caso por la solución de las fallas en las obras de construcción según los proyectos constructivos aprobados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 261, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Los profesionistas responsables y directores responsables de obra que intervengan en los actos a que se refiere esta Ley, o los planes y programas de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, además de ser responsables solidarios con el propietario o desarrollador de un proyecto en los términos esta Ley, responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable, por lo que serán reportados a las autoridades que corresponda y esto originará como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados; además se informará al colegio de profesionales al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar; lo anterior de conformidad con lo dispuesto en los artículos 356, 357 y 358 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Así mismo el artículo 402.- De la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, establece: Quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales.

Las autoridades estatales y municipales, al emitir las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad de conformidad con esta Ley, serán responsables de que las solicitudes y expedientes respectivos integren la documentación respectiva y cumplan con los requisitos que establece este ordenamiento y sus disposiciones reglamentarias, en ningún caso responderán por la calidad, veracidad o validez de los cálculos, peritajes o especificaciones que les sean presentados.

El otorgamiento de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad de conformidad con esta Ley no impide ni condiciona el ejercicio de las facultades de verificación a cargo de las autoridades competentes.

La promoción y publicidad para la venta de los lotes debe apegarse a las estipulaciones de las autorizaciones respectivas y orientar adecuadamente al público, debiéndose mencionarse el tipo de fraccionamiento o desarrollo, la fecha y datos de autorización de ventas. Así mismo, el solicitante, deberá responder ante los futuros adquirientes de los lotes y ante el Municipio de San Pedro Garza García, sobre cualquier desperfecto, daño o mala calidad en la realización de las obras de urbanización.

Así mismo, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros. Quienes formulen solicitudes, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos, y bajo protesta de decir verdad, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 260 y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 291, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el proyecto ejecutivo urbanístico tendrá una vigencia de 04-cuatro años, computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización respectivo.

**ATENTAMENTE:**

Republicano Ayuntamiento  
Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/517-2022/Proyecto Ejecutivo Urbanístico  
23 febrero 2022.

- 40



**EL C. SECRETARIO DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO DEL  
MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.**

*Rúbrica*

**C. JAVIER ALBERTO DE LA FUENTE GARCÍA.**

**EL C. DIRECTOR GENERAL DE CONTROL URBANO DE LA SECRETARÍA DE  
ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE  
SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.**

*Rúbrica*

**C. CÉSAR ARTURO TRUJILLO PADILLA.”**

**CUARTA.** Por lo anteriormente expuesto y fundado, una vez analizado el dictamen técnico de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, referente al tema que nos ocupa, identificado con número de expediente administrativo **NPE 32741-2021**, así mismo considerando la opinión positiva del Consejo Consultivo Ciudadano, se procede a la dictaminación del presente

Se tiene que el predio está ubicado en la calle Genaro Garza García sin número, en la Col. La Cima 1er. Sector del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, entre las calles Riscos y Peñas, colindando al poniente con el frente del terreno a la calle pública Genaro Garza García, al norte, sur y oriente colinda con propiedad privada, el predio es de forma geométrica rectangular y regular, la topografía del terreno presenta en su mayoría pendientes menores al 15%, no se localizó escurrimiento que cruce al predio.

Antes que nada es importante mencionar que de acuerdo a la aprobación de fecha 16-dieciséis de marzo del 2021-dos mil veintiuno, registrada bajo el expediente administrativo número NFL-31941/2021, la cual contiene la Licencia de Factibilidad y Lineamientos Generales, y Autorización de Proyecto Urbanístico y Proyecto de Rasantes, entre otras cosas se señala en el apartado del numeral del dictamen técnico de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, “**XI DICTAMEN TÉCNICO**” lo siguiente:

*“...Se informa a los interesados de que la presente resolución no autoriza el inicio de las obras de urbanización, ni la enajenación de las áreas, lotes o unidades en condominio que se pretendan urbanizar, a excepción del trazo de la calle, el despalme y los movimientos de tierra de la citada área vial privada, lo anterior, de conformidad con el artículo 287, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; en caso de no respetar lo aquí dictaminado se le aplicarán las sanciones que se establecen en la mencionada Ley...”*

Así mismo, el artículo 393 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, en sus párrafos primero y tercero establece:

*“Tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos habitacionales unifamiliares, la licencia de uso de suelo se incluirá en la autorización del proyecto correspondiente. El interesado debe solicitar posteriormente la licencia de construcción.”*

*Una vez que se expida la autorización de ventas de los lotes o unidades en condominio resultantes de un fraccionamiento, de un desarrollo sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal o de un conjunto urbano según corresponda, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad del*



Instituto Registral y Catastral, se podrá solicitar la licencia de construcción de las edificaciones a realizar en los lotes o unidades resultantes; así mismo, para constituir el régimen de propiedad en condominio vertical o mixto, será necesario que primero se cuente con la autorización y la licencia de construcción antes citadas, además de que la edificación cumpla con lo dispuesto por los artículos 394 y 395 de este Reglamento.

Asimismo, el artículo 405 del citado Reglamento, a la letra indica: "Para solicitar la licencia de construcción de las edificaciones contempladas en el conjunto urbano sujeto al régimen de propiedad en condominio horizontal, éste debe estar autorizado y protocolizado en la etapa de ventas o transmisión de la propiedad de las unidades en condominio del régimen de propiedad en condominio horizontal e inscrito en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León."

Por su parte, el artículo 469 del Reglamento en cita, establece que la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, tendrá a su cargo la inspección y vigilancia del desarrollo urbano, a fin de verificar el cumplimiento de la Ley, Plan, Reglamento y demás disposiciones aplicables en la materia, así como ordenar y ejecutar las medidas de seguridad e imponer sanciones, para lo cual podrá ordenar que se realicen inspecciones en los lugares donde se estén llevando o se presume se estén llevando a cabo construcciones, usos del suelo, usos de edificación o cualquier otra acción de crecimiento urbano u omisión que se opongan a lo dispuesto en la Ley, los Planes o en el presente Reglamento.

Las autoridades administrativas estatales y municipales, en el ámbito de su competencia conforme a las disposiciones de la Ley y de este Reglamento, podrán llevar a cabo visitas de inspección para comprobar el cumplimiento de la Ley, el Reglamento, Planes, acuerdos o demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial o asentamientos humanos. Lo anterior con el objetivo de aplicar los ordenamientos legales y las medidas de seguridad y sanciones que correspondan.

En cualquier tiempo la Secretaría tendrá la facultad de supervisar, mediante inspección, la ejecución y operación adecuada de las obras. Para llevar a cabo la supervisión, serán días hábiles todos los del año y horas hábiles las veinticuatro horas del día.

A su vez, el artículo 392 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, señala lo siguiente:

"...Las autoridades administrativas estatales y municipales en el ámbito de su competencia, conforme a las disposiciones de esta Ley, podrán llevar a cabo visitas de inspección para comprobar el cumplimiento de esta Ley, su reglamentación, los planes de desarrollo urbano, acuerdos o demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano; para en su caso aplicar las medidas de seguridad y sanciones que correspondan..."

Ahora bien, en relación al párrafo que antecede, se refiere que en fecha 01-uno de noviembre del año 2021-dos mil veintiuno, personal adscrito a la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, llevó a cabo una inspección física con reporte fotográfico, en la cual dicha Secretaría nos informa que se detectó lo siguiente:

".....Observaciones :el predio se encuentra dividido en cinco lotes para viviendas y un área vial común que en este momento no cuenta con obras de urbanización como : pavimento, alumbrado público, instalaciones de CFE y de Agua y Drenaje. Los cinco lotes para vivienda ya se encuentran en construcción en las siguientes etapas:



*Lote No. 1 en este momento se encuentra colada la losa de nivel sótano.  
 Lote No. 2 se encuentra colada la losa del nivel sótano.  
 Lote No. 3 se encuentra colada la losa de la planta baja y el desplante de muros en planta alta.  
 Lote No. 4 se encuentra colada la losa de la planta baja, faltando las losas del 2do y 3er nivel.  
 Lote No. 5 ya se encuentran coladas las 3 losas del proyecto.  
 Se ingresa al sistema inspección física y 4 fotografías.....”*

Así mismo, en el presente caso, el resultado de la inspección física practicada al predio, determina según obra en lo presentado por la Secretaría que en el predio objeto del presente trámite se han realizado trabajos de construcción sin haber concluido el proceso de autorización del fraccionamiento, sin contar con las debidas licencias de construcción, lo cual evidentemente constituye una violación a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así como al Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

*Artículo 382. Se sancionará con la suspensión o clausura definitiva total o parcial de excavaciones, instalaciones, construcciones, obras de urbanización y construcción relativa a fraccionamientos y venta de lotes, obras para edificaciones o para soportar anuncios o servicios en los siguientes casos:*

*I...*

*II. Cuando sin contar con permiso o autorización, el o los propietarios, ordenen, contraten o permitan la realización de alguna excavación, instalación, construcción, demolición, movimiento de tierra, desmonte o tala de árboles en un predio de su propiedad;*

*III. ...*

*IV. ...*

*V. Cuando el o los propietarios de un predio realicen una construcción sin contar con las constancias o licencias necesarias;*

*Artículo 383. Se sancionará con multa al propietario o a los responsables solidarios en los siguientes casos:*

*IV. Multa desde 2000-dos mil hasta 10,000-diez mil unidades de medición y actualización:*

*j) Cuando se realicen obras, construcciones, instalaciones, demoliciones o excavaciones, sin contar con la debida autorización o con una licencia cuyo contenido sea violatorio de los programas;*

Por su parte, el artículo 459 Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, establece que “La violación de la Ley, el Plan o de este Reglamento, se considera una infracción y origina como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados.”; y en la fracción I, del numeral antes citado se considera como conducta violatoria e infracción, el realizar construcciones sin contar con la debida autorización o licencia correspondiente, expedida por la autoridad competente.

En consecuencia de lo anterior, se apercibe a la persona moral denominada “CONTANGO, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA”, en su carácter de fideicomisaria en primer lugar-fiduciaria a través del C. Ricardo Jaime Rodríguez Aguilar, en su carácter de representante legal, y a “DESARROLLADORA DEGNHP, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE



## San Pedro Garza García

2021 — 2024

CAPITAL VARIABLE", en su carácter de fideicomitente 1, a través del C. Diego Acosta Castellanos, en su carácter de representante legal, y el C. Arq. Bernardo Pozas De La Vega, en su carácter de representante legal y perito responsable del proyecto y de las obras de urbanización, que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 449 del Reglamento en cuestión, corresponderá a la autoridad municipal inspeccionar e imponer las sanciones previstas en la Ley y este Reglamento, para lo cual podrá ordenar visita de inspección al predio objeto del presente trámite, e iniciar los procedimientos jurídicos que corresponda a fin de aplicar las sanciones correspondientes.

Ahora bien, según se expone en el dictamen técnico de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, mismo que obra inserto en el presente instrumento, que referente a la zonificación se tiene que con base a los antecedentes y por su ubicación, el predio identificado con el número de expediente catastral 05-108-002, de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García Nuevo León, 2030 y su **plano E2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo**, se sitúa en una zona con Uso del Suelo Habitacional clasificado como "**Habitacional Unifamiliar I**"

Así mismo, de acuerdo al **plano E3 de Densidad Habitacional y CUS Máximo**, por su ubicación, el predio que nos ocupa, se ubica en una zona identificada con uso habitacional unifamiliar en área urbana **tipo H10**, la cual permite una densidad con una superficie mínima por lote de 400.00 metros cuadrados; por lo que se considera Permitido el uso de suelo para desarrollar vivienda unifamiliar bajo el Régimen de Condominio Horizontal.

La propuesta del proyecto ejecutivo urbanístico presenta 05-cinco unidades privativas con superficies de los lotes mayores a 400-cuatrocientos metros cuadrados, los cuales estarán sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, el proyecto ejecutivo urbanístico propuesto cumple con la densidad y tamaño mínimo de lote de acuerdo a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030, y su Plano E3 de densidades Habitacionales y CUS máximo.

El frente de los lotes y superficie mínima de las unidades en condominio que se propone en el plano del proyecto ejecutivo urbanístico y de ventas presentado por el solicitante a la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, y que dicha Secretaría en su dictamen técnico menciona que cumple con lo establecido en el artículo 213 fracciones I y II, de la Ley de Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual será mínimo de 7.00 metros de frente al área vial común propuesta.

En esa tesitura, de acuerdo al dictamen técnico de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, los lotes habitacionales unifamiliares de tipo Régimen en Condominio Horizontal que componen el proyecto ejecutivo urbanístico propuesto, en su momento, deberán respetar los lineamientos de construcción relativos al coeficiente de ocupación del suelo, coeficiente de utilización del suelo y el coeficiente de área verde o área libre destinada a jardín, los remetimientos: frontal, laterales y posterior, alturas de las edificaciones y bardas y cajones de estacionamiento y demás que al efecto establezcan las disposiciones legales y reglamentarias vigentes al momento de solicitar la licencia de construcción, para las edificaciones y cualquier otra obra a realizarse en los lotes, dichas disposiciones deberán transcribirse en las respectivas escrituras públicas mediante las cuales se formalice el traslado de dominio o posesión de los lotes del desarrollo citado, en concordancia con lo establecido

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/S17-2022/Proyecto Ejecutivo Urbanístico  
23 febrero 2022.



en el artículo 213, fracción VII, de la Ley de Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

El proyecto ejecutivo urbanístico y de ventas propuesto para desarrollar el fraccionamiento Habitacional Unifamiliar comprende 05-cinco lotes o unidades en condominio sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, con las medidas y áreas que se indican en el plano presentado para su aprobación, quedando el cuadro de áreas en proindiviso en la forma siguiente:

CUADRO DE ÁREAS EN CONDOMINIO HORIZONTAL "LA CIMA"						
ÁREA PRIVATIVA	SUPERFICIE (m2)	ÁREAS TOTALES COMUNES EN PROINDIVISO				ÁREA TOTAL SUP. M2
		ÁREA VIAL COMÚN		ÁREAS COMUNES (CASETA Y CONTENEDOR)		
		%	SUP. M2	%	SUP. M2	
1	400.180 m2	19.823	99.510	19.82	1.728	501.418
2	401.100 m2	19.869	99.739	19.87	1.732	502.571
3	405.136 m2	20.069	100.743	20.07	1.749	507.628
4	402.410 m2	19.934	100.065	19.93	1.737	504.212
5	409.934 m2	20.306	101.936	20.31	1.770	513.640
<b>TOTAL</b>	<b>2,018.760 m2</b>	<b>100.000</b>	<b>501.993</b>	<b>100.000</b>	<b>8.716</b>	<b>2,529.470</b>

En el lote no se podrá construir más de una vivienda, de acuerdo a las disposiciones para fraccionamientos señaladas en el artículo 213 fracción IV-cuarta de la Ley de Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030, y su Plano E3, de Densidades Habitacionales y Cus Máximo, así como lo dispuesto por los artículos 18, 29, 30, fracción I, 35 y 36 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**QUINTA.** Que al presente caso resultan aplicables las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 27-veintisiete de noviembre del año 2017-dos mil diecisiete, y demás disposiciones legales aplicables, por lo que:

Conforme la revisión técnica efectuada por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, en su dictamen técnico, el cual obra inserto en el presente dictamen, referente al proyecto ejecutivo presentado, determinó que cumple con los requerimientos de zonificación marcados en el punto VI-sexto, número 1-uno de dicho dictamen técnico, cumpliendo con las disposiciones señaladas en los artículos 203, fracción IV, 208, 214, fracción III y IV, 236, 237, 267, 269, 271, 284, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y artículo 408 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, por lo que respecta al trámite del Proyecto Ejecutivo Urbanístico la Secretaría de ordenamiento y Desarrollo Urbano, considera

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/517-2022/Proyecto Ejecutivo Urbanístico  
23 febrero 2022.

- 45



dictaminar Positivo para su autorización; y por lo que respecta a los requisitos del trámite de Autorización de la Venta o transmisión de la propiedad de los lotes resultantes del fraccionamiento, se cumple con los requisitos a que aluden los artículos 267 y 269, fracción II, de la Ley antes citada, y artículo 409 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Por lo anteriormente expuesto la suscrita Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, considera factible dictaminar en sentido **POSITIVO** la solicitud de las personas morales denominadas **CONTANGO, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA**, en su carácter de "fideicomisaria en primer lugar-fiduciaria" a través del **C. RICARDO JAIME RODRIGUEZ AGUILAR**, en su carácter de representante legal, y **"DESARROLLADORA DEGNHP, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE"** en su carácter de "fideicomitente 1" a través de los **C.C. DIEGO ACOSTA CASTELLANOS y BERNARDO POZAS DE LA VEGA**, en su carácter de representantes legales; respecto de la **AUTORIZACIÓN DE PROYECTO EJECUTIVO URBANÍSTICO y AUTORIZACIÓN DE VENTAS** así como la **ASIGNACIÓN DE NÚMEROS OFICIALES** del fraccionamiento habitacional unifamiliar de urbanización inmediata sujeto a Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal denominado "CONDominio HORIZONTAL LA CIMA" quedando integrada al expediente la Póliza de Fianza con la cual se cubre el monto total de las obras de urbanización faltantes, más el 20%-veinte por ciento, misma que solo podrá cancelarse con la autorización escrita por la Secretaría de Finanzas, Tesorería y Administración Municipal del Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León y/o Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, N.L., de conformidad con lo dispuesto por los artículos 281 y 287, Fracción V, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización; lo anterior para el predio ubicado en la Calle Genaro Garza García, Sin Número, en la Col. La Cima 1er. Sector, de este Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

El plano del proyecto ejecutivo y de ventas queda ajustado conforme el siguiente cuadro de áreas:

CUADRO DE ÁREAS	
ÁREA DEL POLIGONO EXP. CAT. 05-108-002	2,529.470 m2
TOTAL AREA EN CONDOMINIO HORIZONTAL	2,529.470 m2m2
TOTAL DE AREA COMÚN	510.709 m2
Área Vial Común (calle privada)	501.993 m2
Área Caseta de Vigilancia	7.216 m2
Área Contenedor de basura	1.500 m2
TOTAL ÁREA HABITACIONAL VENDIBLE PRIVATIVA	2,018.760 m2
NÚMERO DE UNIDADES PROVATIVAS (LOTES)	5-cinco unidades

La anterior distribución de áreas se refleja gráficamente mediante el plano del Proyecto Ejecutivo Urbanístico presentado a la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano para su autorización, por lo que se propone que este sea autorizado y se instruya al suscrito para que sea sellado y firmado para que los solicitantes puedan presentarlo ante el Instituto

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU/2021-2024/517-2022/Proyecto Ejecutivo Urbanístico

23 febrero 2022

- 46



## San Pedro Garza García

2021 — 2024

Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, y con esta inscripción se tendrán por garantizadas las obligaciones para la urbanización del desarrollo que le hayan autorizado; de conformidad con el artículo 268 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Queda afectado al régimen de propiedad en condominio horizontal la superficie de 2,529.470 metros cuadrados, donde partes del suelo son susceptibles de apropiación exclusiva, siendo para el caso, una superficie de 2,018.760 metros cuadrados destinada como Área Vendible Privativa, y coexistiendo un derecho de propiedad sobre los elementos comunes del inmueble, que en este caso corresponden al área vial común con superficie de 501.993 metros cuadrados, área de derecho de paso drenaje sanitario y pluvial, área de caseta con superficie de 7.216 metros cuadrados y área de contenedor de basura con superficie de 1.500 metros cuadrados.

El proyecto propuesto para desarrollar el fraccionamiento Habitacional Unifamiliar comprende 05-cinco lotes o unidades en condominio sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, con las medidas y áreas que se indican en el plano presentado para su aprobación, quedando el cuadro de áreas en proindiviso en la forma siguiente:

CUADRO DE ÁREAS EN CONDOMINIO HORIZONTAL "LA CIMA"						
ÁREA PRIVATIVA	SUPERFICIE (m2)	ÁREAS TOTALES COMUNES EN PROINDIVISO				ÁREA TOTAL SUP. M2
		ÁREA VIAL COMÚN		ÁREAS COMUNES (CASETA Y CONTENEDOR)		
		%	SUP. M2	%	SUP. M2	
1	400.180 m2	19.823	99.510	19.82	1.728	501.418
2	401.100 m2	19.869	99.739	19.87	1.732	502.571
3	405.136 m2	20.069	100.743	20.07	1.749	507.628
4	402.410 m2	19.934	100.065	19.93	1.737	504.212
5	409.934 m2	20.306	101.936	20.31	1.770	513.640
<b>TOTAL</b>	<b>2,018.760 m2</b>	<b>100.000</b>	<b>501.993</b>	<b>100.000</b>	<b>8.716</b>	<b>2,529.470</b>

También se propone al R. Ayuntamiento de este Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León autorice el plano de ventas, así como el plano de Asignación y Nomenclatura de los Números Oficiales del fraccionamiento denominado "CONDOMINIO HORIZONTAL LA CIMA".

De acuerdo a lo establecido en los artículos 6, 8, 14, 16 fracción VI, y 26 fracción I, de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Nuevo León, cada Condómino disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos en el Código Civil vigente para el Estado, el condómino tendrá derecho exclusivo sobre su unidad de propiedad privativa, así como derechos de copropiedad sobre los elementos y partes del condominio que en la escritura constitutiva se consideren áreas y bienes de uso común y áreas verdes, para la ejecución de obras en las áreas y bienes de uso común e instalaciones generales, con el objeto de mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, y los servicios funcionen normal y eficazmente, son derechos de los

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/517-2022/Proyecto Ejecutivo Urbanístico  
23 febrero 2022.

- 47



condóminos realizar las obras y reparaciones necesarias al interior de su unidad de propiedad privativa, quedando prohibida toda modificación o innovación que afecte la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del condominio o que puedan poner en peligro la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del mismo; de conformidad con las leyes y reglamentos correspondientes; y se efectuarán por el administrador las obras necesarias, previa obtención de las autorizaciones de la autoridad competente cuando éstas se requieran, de conformidad con la asamblea general, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración.

Con base en lo anterior, se informa a "CONTANGO, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA", en su carácter de fideicomisaria en primer lugar-fiduciaria, a través del C. RICARDO JAIME RODRIGUEZ AGUILAR, en su carácter de representante legal, y "DESARROLLADORA DEGNHP, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE", en su carácter de fideicomitente 1, a través del C. DIEGO ACOSTA CASTELLANOS, en su carácter de representante legal, y del C. ARQ. BERNARDO POZAS DE LA VEGA, en su carácter de representante legal y perito responsable del proyecto y de las obras de urbanización, con número de cédula profesional 2412441, expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, respecto al predio identificado con expediente catastral número **05-108-002**, que el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, no estará sujeto a obligación alguna y se deslinda de toda responsabilidad en lo que respecta al mantenimiento que requieran las áreas comunes, que en el presente caso incluyen un área de circulación vial, por lo que el mantenimiento correspondiente será responsabilidad de los copropietarios del Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal citado, a través del Reglamento de Condominio que deberá incluir en la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal. Asimismo, los condóminos quedan obligados a participar en su momento de la derrama económica que resulte de las obras viales que se requieran en la zona colindante al fraccionamiento.

En los términos del artículo 287, fracción III, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se propone autorizar al desarrollador a lo siguiente:

1.- En el caso del proyecto ejecutivo: Formalizar las obras de urbanización autorizadas, efectuando la inscripción del acuerdo en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, a fin de constituir en gravamen las obligaciones contraídas.

En iguales circunstancias se tendrá el plano de ventas en el caso de que el R. Ayuntamiento de este Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León autorice el plano de ventas, para lo cual en los términos del artículo 287, fracción IV, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se propone autorizar al desarrollador a lo siguiente:

2.- En el caso de la Autorización de Ventas o enajenación: Después de la inscripción del plano, y el acuerdo en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, establecer relaciones con terceros con el propósito de transmitir la propiedad de los lotes que componen el fraccionamiento.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/517-2022/Proyecto Ejecutivo Urbanístico  
23 febrero 2022.

- 48



## San Pedro Garza García

2021 — 2024

Se informa a la persona moral denominada "CONTANGO, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA", en su carácter de fideicomisaria en primer lugar-fiduciaria a través del C. Ricardo Jaime Rodríguez Aguilar, en su carácter de representante legal, y "DESARROLLADORA DEGNHP, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE", en su carácter de fideicomitente 1, a través del C. Diego Acosta Castellanos, en su carácter de representante legal, y del C. Arq. Bernardo Pozas De La Vega, en su carácter de representante legal y perito responsable del proyecto y de las obras de urbanización, con número de cédula profesional 2412441, expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, que queda prohibido ejecutar en el predio a urbanizar cualquier tipo de obras de construcción en las áreas destinadas a lotes, deberá cumplir con el procedimiento para la autorización de la licencia de construcción que corresponda ante la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, de conformidad con los artículos 314,315 y 316 de la Ley de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en correlación al artículo 340 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Por lo que se apercibe a "CONTANGO, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA", en su carácter de fideicomisaria en primer lugar-fiduciaria a través del C. Ricardo Jaime Rodríguez Aguilar, en su carácter de representante legal, y "DESARROLLADORA DEGNHP, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE", en su carácter de fideicomitente 1, a través del C. Diego Acosta Castellanos, en su carácter de representante legal, y del C. Arq. Bernardo Pozas De La Vega, en su carácter de representante legal y perito responsable del proyecto y de las obras de urbanización, que de acuerdo a lo visto en el apartado "VI.- SANCIONES", del presente dictamen técnico, que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 449 del Reglamento en cuestión, corresponderá a la autoridad municipal inspeccionar e imponer las sanciones previstas en la Ley y este Reglamento, para lo cual podrá ordenar visita de inspección al predio objeto del presente trámite, e iniciar los procedimientos jurídicos que corresponda a fin de aplicar las sanciones correspondientes.

**La Póliza de Fianza** propuesta a favor del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León descrita en el apartado XI-décimo primero del dictamen técnico emitido por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, mismo que obra inserto en el presente instrumento, deberá ser formalizada mediante escrito que se deberá inscribir en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, en un término no mayor de 30 días hábiles, su vigencia será a partir de que el R. Ayuntamiento de este Municipio autorice la venta o transmisión de la propiedad de los lotes del fraccionamiento antes citado, y sólo podrá cancelarse con la autorización escrita de la Presidencia Municipal y/o Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano Municipal, y/o la autoridad municipal que la sustituya, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 214 fracción IV, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; es responsabilidad de la empresa denominada "CONTANGO, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA", en su carácter de fideicomisaria en primer lugar-fiduciaria y la empresa denominada "DESARROLLADORA DEGNHP, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE" en su carácter de fideicomitente 1 y propietarias del inmueble con expediente catastral número 05-108-002, el cumplimiento de concluir con las obras de urbanización e instalación de servicios públicos en el fraccionamiento

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/517-2022/Proyecto Ejecutivo Urbanístico  
23 febrero 2022.  
- 49



citado, una vez concluidas la totalidad de las obras de urbanización y sean entregadas al municipio, podrá solicitar ante esta autoridad se le extienda la constancia de terminación de obras y la liberación de las garantías otorgadas, previo al otorgamiento de la Fianza respectiva para garantizar la calidad de pavimentos, guarniciones, banquetas y red de drenaje pluvial en el término establecido por el artículo 280, fracción III, de la Ley antes citada.

Se informa a la empresa denominada "CONTANGO, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA", en su carácter de fideicomisaria en primer lugar-fiduciaria y a la empresa denominada "DESARROLLADORA DEGNHP, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE", en su carácter de fideicomitente 1 y propietaria del inmueble con expediente catastral número 05-108-002, que en el caso del Proyecto Ejecutivo deberá inscribir el acuerdo y los planos debidamente autorizados en este acto ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, de conformidad con lo dispuesto el artículo 268, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y con esta inscripción se tendrán por garantizadas las obligaciones según el tipo de desarrollo que se haya autorizado.

Y en el caso de que el R. Ayuntamiento autorice el plano de ventas, la empresa denominada "CONTANGO, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA", en su carácter de fideicomisaria en primer lugar-fiduciaria y la empresa denominada "DESARROLLADORA DEGNHP, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE" en su carácter de fideicomitente 1 y propietaria del inmueble con expediente catastral número 05-108-002, que deberá inscribir el acuerdo y los planos debidamente autorizados en este acto ante la Dirección de Catastro y en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 272, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, a fin de que a partir de la inscripción antes referida se tengan por transmitidas o cedidas las áreas correspondientes al municipio, quedando pendiente la prestación de los servicios públicos que correspondan al Municipio, hasta en tanto se apruebe la municipalización del desarrollo o fraccionamiento; los solicitantes de la autorización del proyecto ejecutivo y de la autorización de ventas deberán de presentar ante la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, el documento mediante el cual se acredite que se realizaron las inscripciones antes referidas.

Así mismo, se informa a la empresa denominada "CONTANGO, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA", en su carácter de fideicomisaria en primer lugar-fiduciaria a través del C. Ricardo Jaime Rodríguez Aguilar, en su carácter de representante legal, y "DESARROLLADORA DEGNHP, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE", en su carácter de fideicomitente 1 a través del C. Diego Acosta Castellanos, en su carácter de representante legal, y del C. Arq. Bernardo Pozas De La Vega, en su carácter de representante legal y perito responsable del proyecto y de las obras de urbanización, con número de cédula profesional 2412441, expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, que deberán responder ante los futuros adquirientes de los lotes y ante el Municipio de San Pedro Garza García, sobre cualquier desperfecto, daño o mala calidad en la realización de las obras de urbanización.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/517-2022/Proyecto Ejecutivo Urbanístico  
23 febrero 2022

- 50



Quedan en vigor todas y cada una de las obligaciones impuestas en las resoluciones citadas en el apartado III del dictamen técnico emitido por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, el cual obra inserto en el presente instrumento, y demás autorizaciones en todo lo que no se oponga a lo aquí resuelto.

Apercíbase a la persona moral denominada "CONTANGO, S.A. DE C.V., SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA", en su carácter de fideicomisaria en primer lugar-fiduciaria a través del C. Ricardo Jaime Rodríguez Aguilar, en su carácter de representante legal, y "DESARROLLADORA DEGNHP, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE", en su carácter de fideicomitente 1, a través del C. Diego Acosta Castellanos, en su carácter de representante legal, y del C. Arq. Bernardo Pozas De La Vega, en su carácter de representante legal y perito responsable del proyecto y de las obras de urbanización, con número de cédula profesional 2412441, expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, que en caso de incumplir con alguna de las condiciones que le fueron impuestas o de dar uso diferente al autorizado, se procederá de conformidad como lo establecen las disposiciones legales de la materia; así mismo se les apercibe de que en caso de presentarse alguna controversia de carácter judicial sobre el derecho de propiedad, respecto del inmueble con expediente catastral número 05-108-002, se ordenará la inmediata suspensión, tanto de las ventas como de las obras, mientras se dicte la resolución definitiva por la autoridad judicial, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 275 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

El propietario o poseedor, el constructor y el perito serán corresponsables solidarios por la ejecución adecuada o en su caso por la solución de las fallas en las obras de construcción según los proyectos constructivos aprobados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 261, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Los profesionistas responsables y directores responsables de obra que intervengan en los actos a que se refiere esta Ley, o los planes y programas de desarrollo urbano, mediante su aval o firma, además de ser responsables solidarios con el propietario o desarrollador de un proyecto en los términos esta Ley, responderán en los términos de la legislación civil y penal aplicable, por lo que serán reportados a las autoridades que corresponda y esto originará como consecuencia la aplicación de las sanciones correspondientes, y en su caso, la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios causados; además se informará al colegio de profesionales al que pertenezca el infractor, para los efectos a que haya lugar; lo anterior de conformidad con lo dispuesto en los artículos 356, 357 y 358 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Así mismo el **artículo 402.-** De la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, establece: Quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/517-2022/Proyecto Ejecutivo Urbanístico  
23 febrero 2022.

- 51



Las autoridades estatales y municipales, al emitir las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad de conformidad con esta Ley, serán responsables de que las solicitudes y expedientes respectivos integren la documentación respectiva y cumplan con los requisitos que establece este ordenamiento y sus disposiciones reglamentarias, en ningún caso responderán por la calidad, veracidad o validez de los cálculos, peritajes o especificaciones que les sean presentados.

El otorgamiento de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad de conformidad con esta Ley no impide ni condiciona el ejercicio de las facultades de verificación a cargo de las autoridades competentes.

La promoción y publicidad para la venta de los lotes debe apegarse a las estipulaciones de las autorizaciones respectivas y orientar adecuadamente al público, debiéndose mencionarse el tipo de fraccionamiento o desarrollo, la fecha y datos de autorización de ventas. Así mismo, el solicitante, deberá responder ante los futuros adquirientes de los lotes y ante el Municipio de San Pedro Garza García, sobre cualquier desperfecto, daño o mala calidad en la realización de las obras de urbanización.

Así mismo, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, gravamen, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros. Quienes formulen solicitudes, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos, y bajo protesta de decir verdad, siendo a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 260 y 402 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 291, fracción II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el proyecto ejecutivo urbanístico tendrá una vigencia de 04-cuatro años, computados a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición del acuerdo de autorización respectivo.

**SEXTA.** En virtud de lo asentado en los antecedentes y consideraciones de este dictamen, la suscrita Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, de conformidad con los artículos 38 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y 29, 40 fracción IV y 58 Primer Párrafo del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, somete a la consideración y aprobación del Republicano Ayuntamiento, el siguiente

#### **ACUERDO**

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos expuestos en las consideraciones del presente dictamen, en los términos señalados en las mismas y condicionado a que cumpla con cada uno de los lineamientos y condicionantes señalados, **SE APRUEBA** la solicitud presentada por las personas morales denominadas **CONTANGO, S.A. DE C.V., SOCIEDAD**



San Pedro  
Garza García

2021 — 2024

**FINANCIERA DE OBJETO MÚLTIPLE, ENTIDAD NO REGULADA**, en su carácter de "fideicomisaria en primer lugar-fiduciaria" a través del **C. RICARDO JAIME RODRIGUEZ AGUILAR**, en su carácter de representante legal, y "**DESARROLLADORA DEGNHP, SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE**" en su carácter de "fideicomitente 1" a través de los **C.C. DIEGO ACOSTA CASTELLANOS y BERNARDO POZAS DE LA VEGA**, en su carácter de representantes legales; relativa a la autorización de la **AUTORIZACIÓN DE PROYECTO EJECUTIVO URBANÍSTICO y AUTORIZACIÓN DE VENTAS** así como la **ASIGNACIÓN DE NÚMEROS OFICIALES** del fraccionamiento habitacional unifamiliar de urbanización inmediata sujeto a Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal, lo anterior descrito específicamente en la consideración **QUINTA** del presente dictamen, así como lo expuesto en el dictamen técnico de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, respecto del inmueble que se localiza en la Calle Genaro Garza García, Sin Número, en la Col. La Cima 1er. Sector, de este Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**SEGUNDO.** La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dicta conforme a la documentación, datos e informes proporcionados por el solicitante bajo su estricta responsabilidad.

**TERCERO.** Notifíquese el presente acuerdo por oficio al Secretario de Ordenamiento y Desarrollo Urbano a fin de que por conducto del personal a su digno cargo, haga del conocimiento del sentido de este dictamen a la parte solicitante.

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

**QUINTO.** El presente acuerdo entrará en vigor a partir del momento de su aprobación.

**A T E N T A M E N T E**  
**COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO**  
**DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO.**

*[Firma]*  
**C. EDUARDO ARMANDO AGUILAR VALDEZ.**

**PRÉSIDENTE**  
**A FAVOR DEL DICTAMEN**

*[Firma]*  
**C. VIVIANNE CLARIOND DOMENE.**

**SECRETARIA**  
**A FAVOR DEL DICTAMEN**

*[Firma]*  
**C. BRENDA TAFICH LANKENAU**

**VOCAL**  
**SE ABSTIENE**

ÚLTIMA FOJA DEL DICTÁMEN NÚMERO CODU 2021-2024/517-2022/Proyecto Ejecutivo Urbanístico

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/517-2022/Proyecto Ejecutivo Urbanístico  
23 febrero 2022.

- 53



**Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez.** Es cuanto.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Someto a su consideración el dictamen presentado.

¿Existe algún comentario?

Al no haber comentarios, someto a votación el siguiente ACUERDO:

**Se aprueba el Dictamen número CODU 2021-2024/517-2022/Proyecto Ejecutivo Urbanístico, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor, en contra, abstenciones.**

**Presidente Municipal:**

**C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos** A favor

**Síndico Primero y Síndica Segunda:**

**C. Francisco Juan Garza Barbosa** A favor

**C. Martha María Reynoso Elizondo** A favor

**Regidoras y Regidores:**

**C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero** A favor

**C. Javier González Alcántara Cáceres** Ausente

**C. Vivianne Clariond Domene** A favor

**C. Eduardo Armando Aguilar Valdez** A favor

**C. María Teresa Rivera Tuñón** A favor

**C. Pedro Lona Juárez** A favor

**C. María Estela Yturria García** A favor

**C. Rodolfo Mendoza Elizondo** Ausente con aviso

**C. María Del Rosario Galván García** A favor

**C. José Antonio Rodarte Barraza** A favor

**C. Brenda Tafich Lankenau** Abstención.

**C. María de los Dolores Suárez Garza** A favor

**SE APRUEBA POR MAYORÍA.** Con 12 votos a favor, 1 abstención por parte de la regidora Brenda Tafich Lankenau,

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** Y DAMOS CUENTA DE QUE, EN ESTE MOMENTO, SE INCORPORA A LA SESIÓN EL REGIDOR JAVIER GONZÁLEZ ALCÁNTARA CÁCERES, bienvenido regidor.

**Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez.** Perdón Secretario, puedo continuar con el uso de la palabra.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Sí, adelante.

Continua con el uso de la palabra el Regidor Eduardo Armando Aguilar Valdez, Presidente de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano.

Si puede poner en silencio su micrófono, quien lo tenga abierto.

Gracias.

Adelante regidor Aguilar.

**Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez.** Muchas gracias Secretario

Al Republicano Ayuntamiento se presenta a su consideración, el dictamen número CODU 2021-2024/518-2022/CONSTRUCCIÓN OBRA NUEVA.



San Pedro  
Garza García

2021 — 2024

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/518-2022/Construcción obra nueva

**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 Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento, en fecha 02-dos de marzo de 2022-dos mil veintidós, nos fue turnada la solicitud presentada por la persona moral denominada **DESARROLLOS DE ESPACIOS INMOBILIARIOS, S.A. de C.V.** mediante su representante legal el C. Jesús Ricardo Gutiérrez Vargas, respecto de la solicitud de **DEMOLICIÓN TOTAL DE 125.01 METROS CUADRADOS, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE OBRA NUEVA Y USO DE EDIFICACIÓN PARA EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS, COMERCIO Y SERVICIOS**, respecto del predio ubicado en la Avenida Los Arcángeles número 1000, esquina con la calle San Alberto, en el Fraccionamiento Los Arcángeles, en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con número de expediente catastral 11-212-002, solicitud que fue presentada ante la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, ahora Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, misma que integró el expediente administrativo número **CCSIM 23090-2012**, por lo que se emite el presente Dictamen bajo los antecedentes y consideraciones de orden legal que se expresan a continuación:

**ANTECEDENTES**

**PRIMERO.** Según obra en el dictamen técnico de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano en su apartado II. DOCUMENTACIÓN, numeral 3, que cuenta con copia simple de los siguientes antecedentes:

- a) Resolución administrativa dictada por la entonces denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio, en fecha 24-veinticuatro de julio de 2006-dos mil seis, bajo el número de **oficio VMC/JSEDUE/495/2006**, dentro del expediente administrativo **CCSIM-13076/2005**, mediante el cual se autoriza la Licencia de construcción de 251.01 metros cuadrados así como la Licencia de uso de edificación para oficinas administrativas o corporativas, respecto al predio ubicado en la Avenida Los Arcángeles número 1000, en el Fraccionamiento Los Arcángeles, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 11-212-002, con una superficie de 5,580.45 metros cuadrados;
- b) Resolución administrativa dictada por la entonces denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio, en fecha 07-siete de marzo de 2008-dos mil ocho, bajo el número de **oficio JAMM/JSEDUE/374/2008**, dentro del expediente administrativo **US-16269/2008**, mediante el cual se autoriza la Licencia de uso de suelo habitacional unifamiliar, habitacional multifamiliar comercial y de servicios para los giros especificados en dicha resolución, respecto al predio ubicado en la calle San Alberto número 1000 entre la Avenida Los Arcángeles, en

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/518-2022/Construcción obra nueva  
02 marzo 2022.

*[Firma manuscrita]* -1



el Fraccionamiento Los Arcángeles, en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 11-212-002, el cual cuenta con una superficie de 5,580.45 metros cuadrados;

- c) Resolución administrativa dictada por la entonces denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio, en fecha 24-veinticuatro de junio de 2009-dos mil nueve, bajo el número de **oficio JAMM/JSEDUE/241/2009**, dentro del expediente administrativo **US-16269/2008**, relativa a la solicitud de Licencia de uso de suelo y de señalamiento de los lineamientos urbanísticos y de construcción para las funciones habitacional unifamiliar, habitacional multifamiliar, comercial y de servicios, mediante la cual en cumplimiento a la sentencia expedida en fecha 10-diez de febrero de 2009-dos mil nueve, por la Primera Sala Ordinaria del Tribunal de lo Contencioso Administrativo en el Estado, dictada dentro del Juicio Contencioso Administrativo número 301/2008, se acuerda dejar sin efectos la parte del Considerando VI, de la resolución de fecha 07-siete de marzo de 2008-dos mil ocho, contenida en el oficio JAMM/JSEDUE/374/2008, determinando un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) para el uso habitacional multifamiliar de 1.48 veces, por consiguiente para los usos de suelo comercial y de servicios el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 2.5 veces, en el entendido de que no es un coeficiente de uso del suelo que se sume o acumulativo al coeficiente de uso de suelo del uso habitacional multifamiliar, por no existir disposición legal que lo sustente. Se establece que continúa vigente lo establecido en la resolución de fecha 07-siete de marzo de 2008-dos mil ocho, contenida en el oficio JAMM/JSEDUE/374/2008, en la parte no impugnada en el juicio 301/2008, antes citado; lo anterior respecto al predio ubicado en la calle San Alberto número 1000, en el Fraccionamiento Los Arcángeles, en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 11-212-002;
- d) Resolución administrativa dictada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio, en fecha 30-treinta de junio de 2009-dos mil nueve, bajo el número de **oficio JAMM/JSEDUE/383/2009**, dentro del expediente administrativo **US-16269/2008**, mediante el cual se determina que, en cumplimiento a la sentencia expedida el 10-diez de febrero de 2009-dos mil nueve, por la Primera Sala Ordinaria del Tribunal de lo Contencioso Administrativo en el Estado, dictada dentro del Juicio Contencioso Administrativo número 30/2008, por lo que respecta al uso de suelo habitacional unifamiliar, que el inmueble en referencia se encuentra en una zona en la que se permiten lotes habitacionales unifamiliares con superficie igual o mayor a 150 m<sup>2</sup>, por lo que se ubica en una densidad alta, y le corresponde un Coeficiente de uso de suelo de 2.0 veces, en el entendido que el uso de suelo habitacional unifamiliar implica la posibilidad que sea habitado únicamente por una sola familia. Se establece que, continúa vigente lo establecido en la resolución de fecha 07-siete de marzo de 2008-dos mil ocho, contenida en el oficio JAMM/JSEDUE/374/2008, en la parte no impugnada en el juicio 301/2008, asimismo continúa vigente lo establecido en la resolución de fecha 24 -veinticuatro de junio de 2009-dos mil nueve, con número de oficio JAMM/JSEDUE/241/2009; lo anterior respecto al predio ubicado frente a la calle San Alberto número 1000, del Fraccionamiento Los Arcángeles, en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León,

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO COBU 2021-2024/518-2022/Construcción obra nueva  
02 marzo 2022

- 2



identificado con el expediente catastral número 11-212-002, el cual cuenta con una superficie de 5,580.45 metros cuadrados;

- e) Resolución administrativa dictada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio, en fecha 20-veinte de octubre de 2009-dos mil nueve, bajo el número de **oficio JAMM/JSEDUE/1162/2009**, dentro del expediente administrativo **US-18193/2009**, mediante el cual se autoriza la Licencia de uso de suelo habitacional multifamiliar para desarrollar 62-sesenta y dos viviendas de 135.00 metros cuadrados de superficie por vivienda, así mismo se le fijen los lineamientos de construcción, normas de estacionamiento y la densidad, respecto al predio ubicado en la calle Los Arcángeles lote 02, manzana 212, en el Fraccionamiento Los Arcángeles, en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 11-212-002, el cual cuenta con una superficie de 5,580.45 metros cuadrados.

**SEGUNDO.** Derivado del acuerdo dictado por la Cuarta Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de fecha 19-diecinueve de enero de 2022-dos mil veintidós, dentro del Juicio Contencioso Administrativo número 32/2022, promovido por la persona moral denominada **DESARROLLOS DE ESPACIOS INMOBILIARIOS, S.A. de C.V.**, mediante el cual se admitió a trámite la demanda en contra de la instancia no resuelta (Negativa Ficta) respecto de la solicitud de expedición de licencia dentro del expediente administrativo número **CCSIM-23090/2012**, en consecuencia la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, procedió a dictaminar la solicitud que nos ocupa mencionada en el proemio del presente escrito, para que de conformidad con lo que al efecto dispone el artículo 138, fracciones XII, XIII y XIV del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, (Reglamento vigente al momento de la solicitud del particular) se elabore dicho dictamen técnico para que la suscrita Comisión pueda analizar y dictaminar la solicitud y sea sometida a la consideración del Republicano Ayuntamiento, y resuelva en estricto acatamiento a lo ordenado por la ejecutoria a cumplimentar.

**TERCERO.** El expediente administrativo **CCSIM 23090-2012**, así como el dictamen técnico emitido por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano, mismo que emitió su opinión en sentido **POSITIVO** por unanimidad.

**CUARTO.** La Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, en fecha 28-veintiocho de febrero de 2022-dos mil veintidós, turnó mediante oficio dirigido a la suscrita Comisión, su dictamen técnico elaborado con motivo de la solicitud de las partes promoventes y en estricto acatamiento al Acuerdo dictado por la Cuarta Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, en fecha 19-diecinueve de enero de 2022-dos mil veintidós, dentro del Juicio Contencioso Administrativo número 32/2022, y en fecha 02-dos de marzo de 2022-dos mil veintidós, fue sometido a votación por la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento, para que una vez realizado lo anterior, emitir el presente dictamen para ser presentado a consideración del pleno del Republicano Ayuntamiento.

Por lo que visto las constancias que obran en el expediente de referencia, se tienen de orden legal, las siguientes:

Republicano Ayuntamiento  
Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/518-2022/Construcción obra nueva  
02 marzo 2022

- 3

**CONSIDERACIONES**

**PRIMERA.** La Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García Nuevo León, es competente para conocer, estudiar, solventar y proponer al Republicano Ayuntamiento el Dictamen correspondiente, de conformidad con lo señalado en el artículo 11, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 138 fracción XIII, y demás relativos del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, (el cual fue el Reglamento vigente al momento del ingreso de la solicitud del particular); 38, 39, 40 fracción VI, 42, 43 y demás relativos aplicables de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, 26, 27, 28, 29, 30, 35 fracción XI, 36 fracción XI inciso C, del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, aplicables en términos de lo establecido en el artículo Tercero Transitorio de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León.

**SEGUNDA.** El Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, es la única autoridad competente para resolver el dictamen elaborado por la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, referente a la solicitud presentada de conformidad con el artículo 11, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 138 fracción XIV, y demás relativos del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, (el cual fue el Reglamento vigente al momento del ingreso de la solicitud del particular); artículos 38, 39, 40, 42, 43 y demás relativos aplicables de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, 26, 27, 28, 29, 30, 35 fracción XI, 36 fracción XI inciso c, del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**TERCERA.** La Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, emitió un dictamen técnico referente a la solicitud que nos ocupa, y en estricto acatamiento al Acuerdo dictado por la Cuarta Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, en fecha 19-diecinueve de enero de 2022-dos mil veintidós, dentro del Juicio Contencioso Administrativo número 32/2022, por lo que se pone a consideración de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano la presente solicitud, bajo dicho dictamen técnico, mismo que se inserta a continuación

**"DICTAMEN TÉCNICO"****I. DATOS GENERALES:**

No. de expediente	CCSIM 23090/2012
No. expediente catastral	11-212-002
Asunto.	Demolición total de 125.01 metros cuadrados, Licencia de uso de suelo, Licencia de Construcción de obra nueva y Uso de Edificación para edificio de departamentos, comercio y servicios.
Ubicación.	Avenida Los Arcángeles número 1000, esquina calle San Alberto, en el Fraccionamiento Los Arcángeles en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. De acuerdo a predial el inmueble presenta frente a la calle San Alberto sin número.
Propietario.	Desarrollos de Espacios Inmobiliarios, S.A. de C.V.

Republicano Ayuntamiento  
Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/518-2022/Construcción obra nueva  
02 marzo 2022.

- 4



## San Pedro Garza García

2021 — 2024

Representante legal. C. Jesús Ricardo Gutiérrez Vargas.  
Superficie del predio. 5,580.45 metros cuadrados.  
Domicilio para oír y recibir notificaciones: Avenida Los Arcángeles número 1000, esquina calle San Alberto, en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

### II. DOCUMENTACIÓN:

1. El **interés jurídico** que le asiste a la persona moral Desarrollos de Espacios Inmobiliarios, S.A. de C.V., en su carácter de propietaria, lo acredita mediante los siguientes documentales:
  - El predio en cuestión, proviene de un predio de mayor extensión, según se justifica con la copia simple de la escritura pública número 26,307-veintiseis mil trescientos siete, de fecha 12-doce de enero de 2000-dos mil, pasada ante la fe del Notario Público número 37-treinta y siete, con ejercicio en el municipio de Monterrey, Nuevo León, relativa al **contrato de compra venta de bien inmueble** a favor de la persona moral denominada Desarrollos de Espacios Inmobiliarios, S.A. de C.V.; respecto de los siguientes inmuebles: **Polígono 4** ubicado en la vertiente sur de la Loma Larga, jurisdicción de Garza García, Nuevo León, con una **superficie de 10,000.00 metros cuadrados** y **Polígono 5** ubicado en la vertiente sur de la Loma Larga, jurisdicción de Garza García, Nuevo León, teniendo una superficie de **35,898.00 metros cuadrados**, identificados con el expediente catastral número 11-011-012. La anterior escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado bajo el número 259, volumen 80, libro 6, sección Propiedad, unidad Garza García, de fecha 28-veintiocho de febrero del 2000-dos mil;
  - Resolución administrativa dictada por la entonces denominada Secretaría de Desarrollo Urbano de este municipio, en fecha 29-veintinueve de marzo de 2001-dos mil uno, dentro del expediente administrativo FAV-452/2000, mediante el cual se aprobó el fraccionamiento de tipo habitacional denominado "Los Arcángeles", localizado al norte de la Avenida Lázaro Cárdenas de este municipio; respecto del polígono con una superficie total de 45,898.00 metros cuadrados, del que se desprende el lote identificado con el número 2, correspondiente a la manzana 212, con una superficie de 5,580.45 metros cuadrados (objeto del presente trámite). El plano respectivo se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado bajo el número 186, volumen 84, libro 21, sección Fraccionamiento, unidad Garza García, de fecha 24-veinticuatro de julio de 2001-dos mil uno.
2. Que la **personalidad** de la persona moral solicitante la acredita mediante la siguiente documentación:
  - Escritura pública número 5,726-cinco mil setecientos veintiséis, de fecha 23-veintitrés de junio de 1998-mil novecientos noventa y ocho, pasada ante la fe del Notario Público número 90-noventa con ejercicio en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, relativa al **acta constitutiva** de la persona moral denominada **DESARROLLO DE ESPACIOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.** La anterior escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el número 1891, volumen 430, Libro No. 3 Segundo Auxiliar Escrituras de Sociedades Mercantiles Sección de Comercio, de fecha 07-siete de julio de 1998-mil novecientos noventa y ocho.
  - Escritura pública número 79,622-setenta y nueve mil seiscientos veintidós, de fecha 31-treinta y uno de mayo de 2,011-dos mil once, pasada ante la fe del Notario Público número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al **Poder especial para actos de dominio**, entre otras facultades, otorgado por la persona moral denominada Desarrollo de Espacios Inmobiliarios, S.A. de C.V. a favor del **C. Jesús Ricardo Gutiérrez Vargas**. La anterior

Republicano Ayuntamiento  
Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/518-2022/Construcción obra nueva  
02 marzo 2023

- 5



escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico número 63914\*9, de fecha 08-ocho de junio de 2011-dos mil once.

3. *Presenta copia simple de los siguientes antecedentes:*

- a) *Resolución administrativa dictada por la entonces denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio, en fecha 24-veinticuatro de julio de 2006-dos mil seis, bajo el número de oficio VMC/JSEDUE/495/2006, dentro del expediente administrativo CCSIM-13076/2005, mediante el cual se autoriza la Licencia de construcción de 251.01 metros cuadrados así como la Licencia de uso de edificación para oficinas administrativas o corporativas, respecto al predio ubicado en la Avenida Los Arcángeles número 1000, en el Fraccionamiento Los Arcángeles, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 11-212-002, con una superficie de 5,580.45 metros cuadrados;*
- b) *Resolución administrativa dictada por la entonces denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio, en fecha 07-siete de marzo de 2008-dos mil ocho, bajo el número de oficio JAMM/JSEDUE/374/2008, dentro del expediente administrativo US-16269/2008, mediante el cual se autoriza la Licencia de uso de suelo habitacional unifamiliar, habitacional multifamiliar comercial y de servicios para los giros especificados en dicha resolución, respecto al predio ubicado en la calle San Alberto número 1000 entre la Avenida Los Arcángeles, en el Fraccionamiento Los Arcángeles, en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 11-212-002, el cual cuenta con una superficie de 5,580.45 metros cuadrados;*
- c) *Resolución administrativa dictada por la entonces denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio, en fecha 24-veinticuatro de junio de 2009-dos mil nueve, bajo el número de oficio JAMM/JSEDUE/241/2009, dentro del expediente administrativo US-16269/2008, relativa a la solicitud de Licencia de uso de suelo y de señalamiento de los lineamientos urbanísticos y de construcción para las funciones habitacional unifamiliar, habitacional multifamiliar, comercial y de servicios, mediante la cual en cumplimiento a la sentencia expedida en fecha 10-diez de febrero de 2009-dos mil nueve, por la Primera Sala Ordinaria del Tribunal de lo Contencioso Administrativo en el Estado, dictada dentro del Juicio Contencioso Administrativo número 301/2008, se acuerda dejar sin efectos la parte del Considerando VI, de la resolución de fecha 07-siete de marzo de 2008-dos mil ocho, contenida en el oficio JAMM/JSEDUE/374/2008, determinando un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) para el uso habitacional multifamiliar de 1.48 veces, por consiguiente para los usos de suelo comercial y de servicios el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 2.5 veces, en el entendido de que no es un coeficiente de uso del suelo que se suma o acumulativo al coeficiente de uso de suelo del uso habitacional multifamiliar, por no existir disposición legal que lo sustente. Se establece que continúa vigente lo establecido en la resolución de fecha 07-siete de marzo de 2008-dos mil ocho, contenida en el oficio JAMM/JSEDUE/374/2008, en la parte no impugnada en el juicio 301/2008, antes citado; lo anterior respecto al predio ubicado en la calle San Alberto número 1000, en el Fraccionamiento Los Arcángeles, en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 11-212-002;*
- d) *Resolución administrativa dictada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio, en fecha 30-treinta de junio de 2009-dos mil nueve, bajo el número de oficio JAMM/JSEDUE/383/2009, dentro del expediente administrativo US-16269/2008, mediante el cual se determina que, en cumplimiento a la sentencia expedida el 10-diez de febrero de 2009-dos mil nueve, por la Primera Sala Ordinaria del Tribunal de lo Contencioso Administrativo en el Estado, dictada dentro del Juicio Contencioso Administrativo número 30/2008, por lo que respecta al uso de suelo habitacional unifamiliar, que el inmueble en referencia se encuentra en*

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/518-2022/Construcción obra nueva  
02 marzo 2022.

- 6



una zona en la que se permiten lotes habitacionales unifamiliares con superficie igual o mayor a 150 m<sup>2</sup>, por lo que se ubica en una densidad alta, y le corresponde un Coefficiente de uso de suelo de 2.0 veces, en el entendido que el uso de suelo habitacional unifamiliar implica la posibilidad que sea habitado únicamente por una sola familia. Se establece que, continúa vigente lo establecido en la resolución de fecha 07-siete de marzo de 2008-dos mil ocho, contenida en el oficio JAMM/JSEDUA/374/2008, en la parte no impugnada en el juicio 301/2008, asimismo continúa vigente lo establecido en la resolución de fecha 24 -veinticuatro de junio de 2009-dos mil nueve, con número de oficio JAMM/JSEDUE/241/2009; lo anterior respecto al predio ubicado frente a la calle San Alberto número 1000, del Fraccionamiento Los Arcángeles, en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 11-212-002, el cual cuenta con una superficie de 5,580.45 metros cuadrados;

- e) Resolución administrativa dictada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio, en fecha 20-veinte de octubre de 2009-dos mil nueve, bajo el número de oficio JAMM/JSEDUE/1162/2009, dentro del expediente administrativo US-18193/2009, mediante el cual se autoriza la Licencia de uso de suelo habitacional multifamiliar para desarrollar 62 sesenta y dos viviendas de 135.00 metros cuadrados de superficie por vivienda, así mismo se le fijan los lineamientos de construcción, normas de estacionamiento y la densidad, respecto al predio ubicado en la calle Los Arcángeles lote 02, manzana 212, en el Fraccionamiento Los Arcángeles, en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 11-212-002, el cual cuenta con una superficie de 5,580.45 metros cuadrados.
4. Copia simple del recibo de pago del **impuesto predial** expedido por la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, de fecha 24-veinticuatro de febrero de 2012-dos mil doce, correspondiente al periodo comprendido del primero al sexto bimestre del año 2012-dos mil doce, respecto al predio identificado con el expediente catastral número 11-212-002.
  5. **Plano topográfico** elaborado por el C. Ingeniero José Abel Cervantes Alvarado, con cédula profesional número 4722854, expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, mediante el cual se ilustran diversas pendientes en el predio en cuestión con una pendiente máxima del 45%. No presenta copia simple de su cédula profesional.
  6. Oficio número DPCE-SA207P-J/R-530/2012, fecha de 17-dieciséis de octubre del 2012-dos mil doce, emitido por la Dirección de Protección Civil de la Secretaría General de Gobierno del Estado de Nuevo León, mediante el cual se previenen e informan las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad Generales en Materia de **Protección Civil** que se deberán implementar en el inmueble en cuestión.
  7. **Estudio de Impacto Vial** elaborado por la persona moral denominada Vargas Torres y Asociados, S.A. de C.V., así como el Dictamen Vial: CGV-DV-239, de fecha 24-veinticuatro de septiembre de 2012-dos mil doce, que contiene el Visto Bueno otorgado por la Coordinación General de Vialidad de la Secretaría de Seguridad Municipal.
  8. En fecha 21-veintiuno de septiembre del 2012-dos mil doce, esta Secretaría dictó el acuerdo de **prevención** respecto del presente trámite, a fin de que la solicitante, acompañara los documentos necesarios para cumplir con los requisitos establecidos dentro del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

La resolución antes referida fue notificada en fecha 21-veintiuno de septiembre del 2012-dos mil doce, entendiéndose la diligencia con una persona que dijo llamarse Diana González Villarreal, quien se ostentó como empleada del interesado.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/518-2022/Construcción obra nueva  
02 marzo 2022

- 7



9. Acuerdo dictado por la Cuarta Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, en fecha 19-diecinueve de enero de 2022-dos mil veintidós, dentro del Juicio Contencioso Administrativo número 32/2022, promovido por la persona moral denominada DESARROLLOS DE ESPACIOS INMOBILIARIOS, S.A. de C.V., mediante el cual se admite a trámite la demanda en contra de la instancia no resuelta (Negativa Ficta) respecto de la solicitud de expedición de licencia dentro del expediente administrativo número CCSIM-23090/2012.

En razón de lo anterior, esta Secretaría dictamina la solicitud de la persona moral denominada DESARROLLO DE ESPACIOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V., consistente en la expedición de la Licencia de Construcción para la Demolición total de 125.01 metros cuadrados, Licencia de uso de suelo, Licencia de Construcción de obra nueva para 37,402.27 metros cuadrados y Licencia de uso de Edificación para un edificio de departamentos, comercio y servicios, en un área de 37,402.27 metros cuadrados, de los cuales 18,387.57 metros cuadrados corresponden a estacionamiento (516 cajones de estacionamiento), respecto del predio ubicado en la Avenida Los Arcángeles número 1000, esquina calle San Alberto, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con una superficie de 5,580.45 metros cuadrados e identificado con el catastral número 11-212-002, de la siguiente manera:

Por lo que de conformidad con lo que al efecto dispone el artículo 138, fracciones XII, XIII y XIV del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, se elabora el presente dictamen técnico para posteriormente enviar al Consejo Consultivo Ciudadano para que emita la opinión respectiva y a la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento de este Municipio, para que se sirva realizar el dictamen correspondiente que será sometido a la consideración del Republicano Ayuntamiento Municipal, y resuelva en estricto acatamiento a lo ordenado por la ejecutoria a cumplimentar; y una vez emitida la remitan a esta Secretaría para proceder a su notificación de conformidad con la fracción XV del artículo 138 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**III. INSPECCIÓN FÍSICA:** En fecha 18-dieciocho de octubre de 2012-dos mil doce, se realizó inspección física en la que se reportó lo siguiente: "Sin empezar hasta este momento la construcción nueva de los departamentos, dentro del predio existe una caseta de ventas con estacionamiento de los Departamentos Arcángeles, dentro del predio hay 4 postes de C.F.E. y en banqueta por los Arcángeles hay 2 arbotantes, el número oficial es el 1000, colinda al sur con hotel al poniente con lote baldío, al norte y al oriente con calles, el arroyo de calle por Los Arcángeles es de 14.50 metros, banqueta del lado del predio es de 2.05 metros y del otro lado es de 2.50 metros, el arroyo de calle por San Alberto es de 5.60 metros, banqueta del lado del predio es de 2.05 metros y del otro lado es área verde, ochavo 13.50 x 13.50 metros: ver croquis, uso actual: lote baldío, se anexan fotografías en el sistema".

Posteriormente, en fecha 28-veintiocho de febrero de 2022-dos mil veintidós, se realizó una nueva inspección física en la que se reportó mediante acta circunstanciada lo siguiente: "UNA VEZ CONSTITUIDO EN EL INMUEBLE OBJETO DE LA VISITA Y EN ATENCIÓN AL OFICIO QUE ANTECEDE SE DA INICIO AL RECORRIDO, EN DONDE SE OBSERVA QUE EXISTE UNA EDIFICACIÓN DE DOS NIVELES EL PRIMER NIVEL COMO PLANTA BAJA A NIVEL DE CALLE Y EL SEGUNDO COMO SEMISÓTANO PERO ACCESO INDEPENDIENTE LATERAL DICHA EDIFICACIÓN TIENE EN EL EXTERIOR UN ANUNCIO CON LA LEYENDA "ENERGON SOLAR" ESTA EDIFICACIÓN CON 380.60 METROS CUADRADOS EN TOTAL DE SUS DOS NIVELES, TENIENDO USO DE OFICINAS, SE OBSERVA TAMBIÉN QUE EXISTE UNA EDIFICACIÓN DE ESTRUCTURA LIGERA QUE SE UNA COMO ALMACÉN Y CUENTA CON UN ÁREA DE 168.00 METROS CUADRADOS. EL ACCESO A AMBAS EDIFICACIONES ES POR LA CALLE LOS ARCÁNGELES. CABE SEÑALAR QUE HAGO MENCIÓN DE LO SIGUIENTE: LA PERSONA CON QUIEN ENTIENDO LA DILIGENCIA DE NOMBRE JUAN GERARDO GALLARDO GALVAN SE RETIRA DEL INMUEBLE POR CUESTIONES LABORALES, DEJANDO A CARGO LA RECEPCIÓN DE LA PRESENTE ACTA AL C. NOE MAURICIO ROMERO GARZA, PERSONA QUE RECIBIRÁ Y FIRMARÁ EL ACTA EN DESARROLLO UNA VEZ CONCLUIDA. RETOMANDO EL RECORRIDO A LA EDIFICACIÓN QUE SE LE DA UN USO A UN ÁREA APROX. DE 1,760 METROS CUADRADOS COMO DE ESTACIONAMIENTO PATIO DE



MANIOBRAS Y ALMACÉN, ADEMÁS DE LO OBSERVADO Y DESCRITO, SEDO LA PALABRA AL INGENIERO EDUARDO DEL REAL SUSCRITO A ESTA SECRETARÍA QUIEN MENCIONA LO SIGUIENTE: DURANTE MI RECORRIDO SE OBSERVA UN DESNIVEL EN SU LÍMITE DE PROPIEDAD DERECHO DE 10.65 MTS EN UNA LONGITUD AL INTERIOR DEL INMUEBLE EN DIRECCIÓN AL LÍMITE DE PROPIEDAD IZQUIERDO DE 15.00 METROS LINEALES APROXIMADAMENTE RESULTANDO UNA PENDIENTE MAYOR A 45 POR CIENTO; ESTOS DATOS SE VERIFICARÁN CON EL PROCESAMIENTO DE DATOS OBTENIDO CON EL SISTEMA GNSS MARCA TRIMBLE MODELO R8S NÚMERO DE SERIE 605R01314 ANTENA BASE Y ANTENA MÓVIL NÚMERO DE SERIE 6114R0345 DANDO ASÍ POR TERMINADO MI RECORRIDO. CABE SEÑALAR QUE DE LO ANTERIOR SE TOARON DIVERSAS FOTOGRAFÍAS Y VIDEOS CON CÁMARA CORPORAL EPCOM Y MEDIDAS CON CINTA MÉTRICA TRUPER DE 30 M Y ODÓMETRO TRUPER."

#### IV. UBICACIÓN Y ZONIFICACIÓN

##### ZONIFICACIÓN:

El predio en referencia identificado con el expediente catastral número 11-212-002, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García. Nuevo León, 2024, Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo, se ubica en una zona Habitacional Multifamiliar con una densidad HM5 de 135 metros cuadrados de superficie de terreno por unidad de vivienda, y de conformidad con la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, contenida en el citado Plan, el uso Habitacional (1000), giro Multifamiliar Vertical (departamentos) (1004) se considera PERMITIDO; el uso comercial (2000) y uso de servicios (3000), se consideran PROHIBIDOS.



Según el REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, los lineamientos aplicables para el uso de suelo multifamiliar vertical previsto como permitido en la zona donde se ubica el predio identificado con el expediente catastral número 11-212-002, son los siguientes:

##### LINEAMIENTOS USO MULTIFAMILIAR

**ALTURA:** 12.00 metros a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante, (correspondiente a la altura de que se trate) y la colindancia del más próximo lote o predio que el Plan determine con un uso de suelo habitacional unifamiliar.

**REMETIMIENTO FRONTAL:** 5% de la longitud del frente del lote o predio.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/518-2022/Construcción obra nueva  
02 marzo 2022.

- 9



**REMETIMIENTO POSTERIOR:** en el presente caso, el predio colinda en la parte posterior con área municipal de conformidad con el plano del fraccionamiento aprobado, en el Reglamento no señala especificación para estos casos.

**REMETIMIENTO LATERAL:** 1.00 metro o el 3% de la longitud de los lados del terreno, el que sea mayor.

**COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS):** Libre

**COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS):** Libre

**COEFICIENTE DE ÁREA VERDE (CAV):** 30% para lotes o predios con superficie mayor a 2,500 m<sup>2</sup>

**CAJONES DE ESTACIONAMIENTO:**

2 cajones por cada unidad de vivienda o departamento mayor de 100 m<sup>2</sup> hasta 250 m<sup>2</sup>, más 19 cajones para visitas

CONCEPTO	NORMATIVIDAD
<b>Densidad</b>	HM5 equivalentes a 135 metros cuadrados de superficie de terreno por unidad de vivienda
<b>Altura máxima:</b>	12.00 metros a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante, (correspondiente a la altura de que se trate) y la colindancia del más próximo lote o predio que el Plan determine con un uso de suelo habitacional unifamiliar.
<b>Coefficiente de utilización del suelo (CUS):</b>	Libre
<b>Coefficiente de ocupación del suelo (COS):</b>	Libre
<b>Coefficiente de área verde (CAV):</b>	30%
<b>Remetimiento Frontal:</b>	5% de la longitud del frente del lote
<b>Remetimiento Lateral:</b>	3% de los lados del terreno o 0.60 metros, el que resulte mayor
<b>Remetimiento Posterior:</b>	Ninguno
<b>Cajones de Estacionamiento:</b>	2 cajones por cada unidad de vivienda o departamento mayor de 100 m <sup>2</sup> hasta 250 m <sup>2</sup>

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/518-2022/Construcción obra nueva  
02 marzo 2022

- 10



	<i>Más 19 cajones para visitas</i>
--	------------------------------------

*Como se puede advertir, la solicitud de autorización y expedición de licencias de uso de suelo y de uso de edificación para un edificio de 62-sesenta y dos departamentos, comercio y servicios que nos ocupa en el presente caso, respecto del predio identificado con el expediente catastral número 11-212-002, no cumple con la zonificación y densidad habitacional máxima prevista en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo, dado que dicho predio se ubica en una zona Habitacional Multifamiliar con una densidad HM5 de 135 metros cuadrados de superficie de terreno por unidad de vivienda, y de conformidad con la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, contenida en el citado Plan, el uso Habitacional (1000), giro Multifamiliar Vertical (departamentos) (1004) se considera PERMITIDO; sin embargo, el uso comercial (2000) y uso de servicios (3000), se consideran PROHIBIDOS.*

*Por consiguiente, aunque no es urbanísticamente factible autorizar el uso de suelo y el uso de edificación de departamentos, comercio y servicios respecto del predio identificado con el expediente catastral número 11-212-002, enseguida se procederá a analizar los aspectos arquitectónicos que se refieren a la forma de la edificación o configuración urbana del proyecto de edificación presentado, a fin de dictaminar lo que corresponde a dichos aspectos.*

**V.- REQUISITOS QUE DEBEN CONTENER LOS PLANOS OFICIALES**

*[espacio intencionalmente en blanco, ver imagen de tabla de requisitos de planos en siguiente página]*

- 11

**PLANTAS ARQUITECTONICAS** Escalas 1:250, 1:200, 1:125, 1:100, 1:75**SEÑALAR (de manera legible)**

- Nombre de áreas
- Dibujar muebles fijos
- Niveles de proyecto (referenciados a curvas de nivel de plano topográfico)
- Abastecimiento de puertas
- Volados (punteados)
- Domos (punteados)
- Cisternas
- Dobles alturas
- Alturas de bardas y de muros de contención (no niveles)
- Curvas de nivel según sea el caso
- Dibujar el perímetro de todo el terreno en su caso con medidas según escrituras (No banquetas)
- Ejes limítrofes y estructurales acotados parcial y totalmente.
- El norte que coincida con todas las plantas en la misma orientación.

**INDICAR**

- Líneas de corte transversal y longitudinal del L.P. a L.P. señalando la altura máxima de la edificación, misma en todas las plantas.
- Ochavo en su caso
- Sentidos de circulación de vialidades externas colindantes
- En caso de requerirse vehículos de carga y descarga, indicar las medidas, ángulos y anchos de maniobras del cajón o cajones de estacionamiento que se utilizarán para tal fin (Servicios, Educativo y Comercial).
- Acotar los asentamientos de Límite de Propiedad a paño exterior de muros o volados según sea el caso.
- Pendientes de rampa con porcentaje de pendientes
- Acotar los cajones respetando las medidas de acuerdo al Reglamento y enumerarlos indicando los cajones para personas discapacitadas, autos compactos y empleados.
- Indicar cotas de longitudes de cajones de estacionamiento y sus maniobras (cuando por su dimensión la escala sea 1:200 o 1:250, indicar solamente la maniobra en planta y anexar un recuadro con simbología, identificando las medidas de los cajones).
- Simbología de Jardín

**PLANTA DE CONJUNTO** Escalas 1:250, 1:200, 1:125, 1:100, 1:75**SEÑALAR (de manera legible)**

- Escorrentías pluviales de cubiertas y porcentaje de pendientes
- Arborización propuesta y existente a conservar.
- Niveles de terreno en cada vértice del polígono (referenciados a curvas de nivel del plano topográfico)
- Líneas de cortes transversal y longitudinal de L.P. a L.P. señalando la altura máxima de la edificación
- Nivel de piso terminado
- Nivel superior e inferior de losa
- Nivel superior e inferior de techos
- Nivel superior de pretil
- Nivel de Jardín
- Orientación (norte)
- Ejes limítrofes y estructurales acotados parcial y totalmente
- Curvas de nivel
- Acotar ejes de edificación parciales y totales. Accesos y salidas del predio
- Representar áreas de jardín
- Indicar bardas y muros de contención con sus respectivas alturas.
- Acotar terreno de acuerdo a escrituras
- Indicar área de jardín con pendiente natural del terreno según sea el caso.

**PLANTA DE UBICACIÓN** Sin escala **SEÑALAR (de manera legible)**

- Orientación (norte).
- Nomenclatura de calles circundantes.
- Medidas de lote de acuerdo a escrituras.
- Acotar el lote.

**FACHADA PRINCIPAL** Escalas 1:250, 1:200, 1:125, 1:100, 1:75 **SEÑALAR (de manera legible)**

- El terreno completo de L.P. a L.P.
- Niveles de proyecto en losas, pretils y pisos terminados
- Nivel de altura del terreno del punto más bajo al punto más alto, indicando niveles referenciados al plano topográfico
- Cotas de alturas laterales parciales y totales

**CORTES LONGITUDINAL Y TRANSVERSAL** Escalas 1:250, 1:200, 1:125, 1:100, 1:75 **SEÑALAR (de manera legible)**

- Límites de propiedad del terreno.
- Altura máxima de la edificación
- Cotas de alturas laterales (parciales y totales)
- Nombre de áreas
- Ejes
- Dibujar de izquierda a derecha según vista
- Dibujar cimentación (no estructural)
- Nivel Losa Jardín



- Niveles referenciados al plano topográfico:
  - o Natural de Terreno del punto más bajo al punto más alto
  - o Pisos terminados
  - o Banquetas
- o Losas
- o Cumbreas
- o Pretiles
- o Jardines
- o Bardas
- o Muros de contención

**NOTAS:**

1. Doblar planos correctamente de acuerdo a formato de plano oficial
2. Respetar simbología indicada en formato de plano oficial
3. Dibujar el proyecto utilizando calidad de línea
4. No representar instalaciones eléctricas, hidrosanitarias, etc.
5. Identificar el contenido
6. Enumerar planos
7. No dibujar acabados
8. No dibujar escalas humanas ni autos
9. No dibujar especificaciones estructurales

**NOMENCLATURA DE NIVELES DE PROYECTO**

L.P. Límite de propiedad	N.S.B. Nivel superior de Barda
N.N.T. Nivel Natural de Terreno	N.M.C. Nivel de Muro de Contención
N.P.T. Nivel de Piso Terminado	N.L.J. Nivel de Losa Jardín
N.S.L. Nivel Superior de Losa	N.D. Nivel Domo
N.I.L. Nivel Inferior de Losa	N.P.S. Nivel Pérgola Superior
N.S.P. Nivel Superior de Pretel	N.V. Nivel Viga
N.J. Nivel de Jardín	
N.B. Nivel de Banqueta	

**VI- ANÁLISIS DEL PLANO DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO PRESENTADO POR EL SOLICITANTE:**

En el presente caso, el plano arquitectónico, presenta las siguientes inconsistencias en relación a los requisitos que debe cumplir todo plano oficial al ingreso de la solicitud de expedición de una licencia:

- **FORMATO DEL PLANO OFICIAL. –**  
No indica datos del proyecto en tabla de datos de la construcción  
Falta indicar en cuadro de normatividad vigente datos de lineamientos de construcción según normatividad aprobados en antecedentes y datos de lineamientos que presenta el proyecto, siendo los siguientes: altura máxima permitida, Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), Coeficiente de Área Verde (CAV), Remetimientos frontal, Posterior y laterales, Cajones de estacionamiento, No señala metros cuadrados de estacionamiento techado  
No señala metros lineales de barda y/o muro de contención con su respectiva altura  
Falta especificar descripción de la obra considerando asunto pretendido señalado en solicitudes
- **PLANTAS ARQUITECTÓNICAS. –**  
Falta señalar nombre en todas las áreas que conforman la edificación  
Solo debe dibujar muebles fijos, no dibujar escalas humanas, arbolado ni autos  
No señala niveles interiores y exteriores en todas las plantas de todos los niveles (de piso terminado, jardines, terrazas, banquetas, etc) Abatimiento de puertas  
Falta definir de manera legible y precisa áreas de volado considerando losas de cada planta arquitectónica, en cada nivel,  
Definir y señalar muros de contención y/o bardas con su respectiva altura permitida  
No dibuja el perímetro de todo el terreno señalando por todos sus lados las medidas del mismo considerando escrituras  
No señala ejes de límite de propiedad y estructurales ni realiza acotamiento total y parcialmente en todos los lados de la edificación  
No define ni representa con simbología áreas de absorción  
Falta dibujar rampas con niveles al inicio y final de la misma, indicando distancia considerada para cálculo de % de pendientes

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/518-2022/Construcción obra nueva  
02 marzo 2022.

- 13



*No señala anchos de accesos-salidas así como anchos de circulación en áreas de estacionamiento  
No enumera ni acota cajones indicando cajones estándar, compactos y para discapacitados  
Falta señalar metros cuadrados de cada departamento y en su caso nomenclatura de referencia  
Debe verificar escalas permitidas para una mayor percepción de la información  
Falta señalar ubicación de líneas de corte (transversal y longitudinal)  
No dibuja planta arquitectónica del área por demoler.*

- **PLANTA DE CONJUNTO.**  
*No define ni representa con su respectiva simbología áreas de jardín  
No señala bardas y/o muros de contención con sus respectivas alturas  
No realiza acotación predio según escrituras  
No especifica niveles en todas las áreas de la edificación y predio (nivel de piso terminado, banquetas, terrazas, jardines, nivel superior e inferior de losas, pretilas, etc.)  
No dibuja el área de estacionamiento descubierto, ni señala cajones con su respectiva nomenclatura y medidas, anchos de circulación, anchos de acceso y salidas  
No dibuja rampas faltantes, falta señalar niveles de inicio y final de las mismas así como la distancia considerada en cálculo de pendientes  
Falta definir de manera legible losas resultantes de cada nivel  
Falta indicar niveles en cada vértice del predio referenciados a curvas de nivel del plano topográfico*
- **PLANTA DE UBICACIÓN.**  
*No señala medidas de predio por todos sus lados según escrituras*
- **FACHADA PRINCIPAL.**  
*No señala límites de propiedad  
No señala datos y cotas de manera legible*
- **CORTES LONGITUDINAL Y TRANSVERSAL.**  
*No señala límites de propiedad del terreno  
No señala línea de nivel natural del terreno  
No señala altura máxima de la edificación con referencia al nivel natural del terreno (nnt)  
No especifica nombres de áreas  
No señala muros de contención y/o barda con su respectivo nivel  
No señala datos de cotas y niveles de manera legible*

*Dado el incumplimiento de tales requisitos mínimos en la representación gráfica del proyecto, no es técnica ni jurídicamente posible emprender la revisión del proyecto arquitectónico que se presentó a la consideración y aprobación de esta autoridad municipal bajo el expediente administrativo número CCSIM-23090/2012.*

**IMPEDIMENTO JURÍDICO PARA AUTORIZAR LAS SOLICITUDES DE LICENCIAS TRAMITADAS BAJO EL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO CCSIM-23090/2012:**

*Cabe destacar que en fecha 19-diecinueve de octubre de 2012-dos mil doce el mismo solicitante, es decir, la persona moral denominada Desarrollos de Espacios Inmobiliarios, S.A. de C.V., presentó una diversa solicitud de expedición de Licencia de demolición total de 125.01 metros cuadrados, Licencia de construcción obra nueva, Licencia de uso de suelo y Licencia de uso de edificación para Multifamiliar para el mismo predio identificado con el expediente catastral número 11-212-002; trámite de autorización al cual se le asignó el diverso expediente administrativo número CM-23149/2012, con un proyecto arquitectónico totalmente diferente, por lo que es de considerarse que las solicitudes de autorización y de expedición de licencias que se siguen en este expediente administrativo número CCSIM-23090/2012, son contrarias e incompatibles con la voluntad manifestada o la pretensión deducida por la misma persona moral solicitante en el diverso expediente administrativo número CM-23149/2012.*

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/518-2022/Construcción obra nueva  
02 marzo 2022

- 14



## San Pedro Garza García

2021 — 2024

Sin perjuicio de lo anterior, y en virtud de la admisión de la demanda interpuesta dentro del Juicio Contencioso Administrativo número 32/2022, ante la Cuarta Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, en fecha 19-diecinueve de enero de 2022-dos mil veintidós, respecto del expediente administrativo número CCSIM-23090/2012, se realiza el presente análisis.

### DESGLOSE DE ÁREAS DE ACUERDO A LOS PLANOS ARQUITECTÓNICOS DEL PROYECTO:

#### Datos de Construcción

Construcción existente por demoler: ..... 125.01 m<sup>2</sup>  
 Construcción obra nueva ..... 37,402.27 m<sup>2</sup>  
 (10,186.47 m<sup>2</sup> Multifamiliar) (27,215.80 m<sup>2</sup> Comercial y Servicios)  
 Construcción total: ..... 37,402.27 m<sup>2</sup>

NIVELES	DEMOLICION TOTAL (m <sup>2</sup> )	CONSTRUCCIÓN (m <sup>2</sup> )	ÁREATOTAL (m <sup>2</sup> )	OBSERVACIONES
SOTANO 1		3,667.90	3,667.90	98 cajones de estacionamiento, de los cuales 97 cajones son estándar y 1 para discapacitados
SOTANO 2		3,667.90	3,667.90	95 cajones de estacionamiento, de los cuales 94 cajones son estándar y 1 para discapacitados
SOTANO 3		3,759.05	3,759.05	95 cajones de estacionamiento, de los cuales 94 cajones son estándar y 1 para discapacitados
SOTANO 4		3,759.04	3,759.04	91 cajones de estacionamiento, de los cuales 90 cajones son estándar y 1 para discapacitados
SOTANO 5		3,533.68	3,533.68	96 cajones de estacionamiento, de los cuales 93 cajones son estándar, 2 compactos y 1 para discapacitados
NIVEL 1 (PLANTA BAJA)	125.01	2,238.79	2,238.79	41 cajones de estacionamiento estándar descubiertos, Comercio (locales comerciales) y oficinas
NIVEL 2		2,139.54	2,139.54	Comercio (locales comerciales) y oficinas
NIVEL 3		2,209.25	2,209.25	Comercio (locales comerciales) y oficinas
NIVEL 4		2,240.65	2,240.65	Área de oficinas
NIVEL 5		1,086.49	1,086.49	Planta baja de 6 departamentos y área de amenidades
NIVEL 6		310.96	310.96	Planta alta de 6 departamentos y área de amenidades
NIVEL 7		462.58	462.58	3 departamentos
NIVEL 8		462.58	462.58	3 departamentos
NIVEL 9		462.58	462.58	3 departamentos
NIVEL 10		462.58	462.58	3 departamentos
NIVEL 11		462.58	462.58	3 departamentos
NIVEL 12		462.58	462.58	3 departamentos

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/518-2022/Construcción obra nueva

02 marzo 2022

- 15



NIVEL 13		462.58	462.58	3 departamentos
NIVEL 14		462.58	462.58	3 departamentos
NIVEL 15		462.58	462.58	3 departamentos
NIVEL 16		462.58	462.58	3 departamentos
NIVEL 17		462.58	462.58	3 departamentos
NIVEL 18		462.58	462.58	3 departamentos
NIVEL 19		462.58	462.58	3 departamentos
NIVEL 20		462.58	462.58	3 departamentos
NIVEL 21		462.58	462.58	3 departamentos
NIVEL 22		462.58	462.58	3 departamentos
NIVEL 23		462.58	462.58	3 departamentos
NIVEL 24		462.58	462.58	3 departamentos
NIVEL 25		462.58	462.58	2 departamentos
<b>TOTAL</b>	<b>125.01</b>	<b>37,402.27</b>	<b>37,402.27</b>	62 departamentos, comercio (locales comerciales), oficinas y 516 cajones de estacionamiento, de los cuales 509 son cajones estándar, 2 compactos y 5 para discapacitados

**VII. ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN DE ACUERDO A LOS PLANOS ARQUITECTÓNICOS DEL PROYECTO:**

CONCEPTO	NORMATIVIDAD	PROYECTO	CUMPLE
<b>Densidad</b>	HM5 equivalentes a 135 metros cuadrados de superficie de terreno por unidad de vivienda	62 unidades de vivienda	NO
<b>Altura máxima:</b>	<p><b>*HABITACIONAL MULTIFAMILIAR</b></p> <p>10.00 metros, a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante, correspondiente a la altura que se trate, y la colindancia del más próximo predio habitacional unifamiliar señalado en el Plan.</p> <p><b>*COMERCIO Y SERVICIOS</b></p> <p>9.00 metros, a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante, correspondiente a la altura que se trate, y la colindancia del más próximo predio habitacional unifamiliar.</p> <p>En el presente caso, el predio habitacional unifamiliar más próximo es el identificado</p>	107.75 metros	NO



	<p>con el expediente catastral 19-001-010, ubicado a una distancia aproximada de 161.47 metros, por lo que se realiza el siguiente análisis de alturas:</p> <p><u>Habitacional multifamiliar.</u> – 161.47 metros cuadrados, esta distancia dividida entre 2, resulta la distancia de 80.73 metros, a la cual se suman los 10.00 metros de origen permitidos, resultando una altura máxima de 90.73 metros</p> <p><u>Comercio y servicios.</u> – 161.47 metros cuadrados, esta distancia dividida entre 2, resulta la distancia de 80.73 metros, a la cual se suman los 9.00 metros de origen permitidos, resultando una altura máxima de 89.73 metros</p>		
<b>Coefficiente de utilización del suelo (CUS):</b>	<b>CUS libre para el uso habitacional multifamiliar</b>	26,945.80 m <sup>2</sup> Equivalente a 4.82 veces Ver análisis	<b>NO</b>
<b>Coefficiente de ocupación del suelo (COS):</b>	<b>60% equivalente a 3,348.27 metros cuadrados.</b>	2,336.74 m <sup>2</sup> Equivalente a 41.87%	<b>SI</b>
<b>Coefficiente de área verde (CAV):</b>	<b>20% lo que equivale a 1,116.09 metros cuadrados</b>	1,506.51 m <sup>2</sup> Equivalente a 26.99%	<b>SI</b>
<b>Remetimiento Frontal:</b>	<b>5% de la longitud del frente del lote, lo que equivale a 2.57 metros</b>	6.10 metros	<b>SI</b>
<b>Remetimiento Lateral:</b>	<b>3% de los lados del terreno o 0.60 metros, el que resulte mayor, lo que corresponde: colindancia lateral izquierda 3.40 metros colindancia lateral derecha de 1.92 metros</b>	Lateral izq. 4.34 m Lateral derecho 20.22 m	<b>SI</b>
<b>Remetimiento Posterior:</b>	<b>10% de la longitud del fondo del lote o 3.00 metros, el que resulte mayor, lo que equivale a 5.98 metros</b>	10.60 metros	<b>SI</b>

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/518-2022/Construcción obra nueva  
02 marzo 2022

- 17



<b>Cajones de Estacionamiento:</b>	<p><b>*HABITACIONAL MULTIFAMILIAR</b></p> <p>2 cajones por cada unidad de vivienda o departamento mayor de 100 m2 hasta 250 m2 3 cajones por cada unidad de vivienda o departamento mayor de 250 m2 hasta 400 m2 Por lo que requiere <b>143</b> cajones de estacionamiento</p> <p><b>*COMERCIO Y SERVICIOS</b></p> <p>Comercial. - 1 cajón por cada 25 m2 de construcción Servicio. - 1 cajón por cada 25 m2 de construcción Por lo que se requieren de <b>353</b> cajones de estacionamiento.</p> <p><b>El requerimiento total es de 496 cajones</b></p>	516 cajones	SI
<b>Cajones para discapacitados:</b>	Debiendo asignar a partir de un total de diez cajones, un cajón o el 3% del total de cajones de la edificación respectiva, siendo que el proyecto presenta 516 cajones, resultan 15 cajones	5 cajones	NO

**Escalímetro:** Regla de sección triangular que tiene graduaciones de diversas escalas en cada una de sus caras. Instrumento de medición manual en arquitectura.

**1.- DENSIDAD:** El proyecto de construcción presentado no cumple con la densidad máxima permitida en la zona HM5 donde se ubica el predio que nos ocupa, de una vivienda por cada 135 metros cuadrados de superficie de terreno, ya que el predio que se analiza tiene una superficie de 5,580.45 metros cuadrados, por lo que le corresponde un máximo 41.33 unidades de vivienda; y siendo que el proyecto presenta las 62 unidades de vivienda antes referenciadas, es evidente que **NO CUMPLE**.

**2. ALTURA:** El análisis de altura máxima permitida para cada uso de suelo es el siguiente:

**\*HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**

La altura máxima permitida es de 10.00 metros, a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que existe entre el punto de desplante, correspondiente a la altura que se trate, y la colindancia del más próximo predio habitacional unifamiliar señalada en el Plan, y considerando que el predio habitacional más cercano es el predio identificado con el número de expediente catastral 19-001-010, el cual se encuentra a una distancia aproximada de 161.47 metros, ésta distancia se divide entre 2, y resulta la distancia de 80.73 metros, a la cual se suman los 10.00 metros de origen permitidos, resultando una altura máxima de 90.73 metros, en su proyecto presenta una altura de 107.75 metros, por lo que **NO CUMPLE**.

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/518-2022/Construcción obra nueva  
02 marzo 2022.

- 18

**\*COMERCIO Y SERVICIOS**

La altura máxima permitida es de 9.00 metros, a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que existe entre el punto de desplante, correspondiente a la altura que se trate, y la colindancia del más próximo predio habitacional unifamiliar señalada en el Plan, y considerando que el predio habitacional más cercano es el predio identificado con el número de expediente catastral 19-001-010, el cual se encuentra a una distancia aproximada de 161.47 metros, ésta distancia se divide entre 2, y resulta la distancia de 80.73 metros, a la cual se suman los 9.00 metros de origen permitidos, resultando una altura máxima de 89.73 metros, en su proyecto presenta una altura de 107.75 metros, por lo que **NO CUMPLE**.

\*Se considera altura especificada en cortes y cuadro de análisis de lineamientos del proyecto (plano).

**3. COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS):** La normatividad aplicable determina que el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) es libre para el uso de suelo habitacional multifamiliar. Por lo que se realiza el siguiente análisis:

**\*HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**

El área de 10,186.47 metros cuadrados correspondientes a 62 departamentos no se cuantificarán para el cálculo del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)

**\*COMERCIO Y SERVICIOS**

Este uso de suelo se encuentra prohibido, por lo que se considera que **NO CUMPLE**.

Área de estacionamiento excedente. – de conformidad con el análisis de cajones de estacionamiento para el proyecto en cuestión, descrito en el número 9, de este mismo apartado, resultan 20 cajones de estacionamiento excedentes, y considerado un área de 13.50 metros cuadrados por cajón (2.70 metros x 5.00 metros) equivale a 270.00 metros cuadrados considerados en el análisis del CUS.

**4. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS):** El proyecto presenta un COS de 2,336.74 metros cuadrados equivalente a 41.87%, por lo que **CUMPLE**. \*Se considera según dato especificado textualmente en plano, sin que haya podido ser corroborado.

**5. COEFICIENTE DE ÁREA VERDE (CAV):** El CAV será del 20% equivalente a 1,116.09 metros cuadrados, el proyecto presenta 26.99% lo que equivale a 1,506.51 metros cuadrados, por lo que **CUMPLE**. \*Se considera según dato especificado textualmente en plano, sin que haya podido ser corroborado.

**6. REMETIMIENTO FRONTAL:** El remetimiento mínimo frontal es del 5% de la longitud del frente del lote, y siendo que el frente del predio en cuestión es de 51.52 metros equivale a 2.57 metros, en su proyecto presenta un remetimiento frontal de 6.10 metros, por lo que **CUMPLE**. \*En plano se verificó remetimiento con escalímetro

**7. REMETIMIENTO LATERAL:** El remetimiento mínimo lateral será del 3% de los lados del terreno o 0.60 metros, el que resulte mayor, lo que corresponde en su colindancia lateral izquierda 3.40 metros y en su colindancia lateral derecha 1.92 metros, en su proyecto presenta un remetimiento lateral izquierdo de 4.34 metros y 20.22 metros de remetimiento lateral derecho, por lo que **CUMPLE**.

\*En plano se verificó remetimientos con escalímetro.

**8. REMETIMIENTO POSTERIOR:** El remetimiento posterior es de 10% de la longitud del fondo del lote o 3.00 metros, el que resulte mayor, lo que equivale a 5.98 metros, el proyecto presenta 10.60 metros, por lo que **CUMPLE**. \*En plano se verificó remetimiento con escalímetro.



**9. CAJONES DE ESTACIONAMIENTO:** El análisis para determinar el requerimiento de cajones de estacionamiento para cada uso de suelo es el siguiente:

**\*HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**

Para el uso de suelo o para las edificaciones se deberá contar con un área de estacionamiento dentro del inmueble para satisfacer las necesidades generadas por el uso, siendo el requerimiento de 2 cajones por cada unidad de vivienda o departamento mayor de 100 m<sup>2</sup> hasta 250 m<sup>2</sup>; y, según se advierte de la información de la tabla de análisis de construcción contenida en el plano arquitectónico del proyecto, la cual enumera 62-sesenta y dos departamentos entre 100 metros cuadrados hasta 250 metros cuadrados, por lo que el requerimiento es de **124 cajones** de estacionamiento.

Asimismo, de acuerdo al citado antecedente, en todos los casos se deberán habilitar cajones de estacionamiento adicionales para visitantes, de conformidad con la cantidad de departamentos o unidades de vivienda que se pretende edificar en el inmueble, para el parámetro de 51 a 75 unidades de vivienda o departamentos a edificar es de **19 cajones**; por lo que el requerimiento para los 62 departamentos es de **19 cajones para visitas**.

Por lo que el requerimiento total de cajones de estacionamiento para los 62 departamentos es de 143 cajones de estacionamiento.

**\*COMERCIO Y SERVICIOS**

El solicitante deberá contar con el estacionamiento suficiente de acuerdo con lo indicado en la Matriz de cajones de estacionamiento para cada giro, en virtud de lo anteriormente expuesto se realiza el siguiente análisis:

Para el uso de suelo para comercio, el requerimiento es de 1-un cajón por cada 25 metros cuadrados de construcción (locales comerciales).

Para el uso de suelo de servicios, el requerimiento es de 1-un cajón por cada 25 metros cuadrados de construcción (oficinas)

Comercio y servicios en un área de 8,828.23 m<sup>2</sup>..... resultan 353 cajones de estacionamiento

Por lo que el requerimiento total es de 496 cajones de estacionamiento para los usos habitacional multifamiliar, comercio y de servicios, el proyecto presenta 516 cajones, por lo que **CUMPLE**.

**CAJONES COMPACTOS:** Por cada 4 cajones de estacionamiento estándar podrá haber 1 cajón para vehículos compactos, y considerando que el proyecto presenta un total 516 cajones, podrá habilitar un máximo de 129 cajones para vehículos compactos, en su proyecto presenta 2 cajones compactos, por lo que **CUMPLE**.

**CAJONES PARA PERSONAS DISCAPACITADAS:** Se deberá asignar a partir de un total de 10-diez cajones, 1-un cajón o el 3% del total de cajones de la edificación respectiva para uso exclusivo de las personas discapacitadas, por lo que deberá contar con 15 cajones, en su proyecto presenta 5 cajones para discapacitados, por lo que **NO CUMPLE**.

**MANIOBRA DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO:** De conformidad con el artículo 78 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, deberá tener una maniobra para cajones de estacionamiento de 7.00 metros, el proyecto presenta una maniobra de 6.80 metros, por lo que **NO CUMPLE**.

\*verificado manualmente con escalímetro, toda vez que no se señala dato en planos.

**VII- CONCLUSIÓN**

En virtud de lo anteriormente expuesto y en atención al acuerdo dictado por la Cuarta Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León en fecha 19-diecinueve de enero de 2022-dos mil veintidós, dentro del Juicio Contencioso Administrativo número 32/2022, se procedió a realizar el presente dictamen técnico en lo relativo a la solicitud de la persona moral denominada **DESARROLLO DE ESPACIOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.**, consistente en la Demolición total de 125.01 metros cuadrados, Licencia de uso de suelo, Licencia de Construcción de obra nueva y Uso de Edificación para edificio de departamentos, comercio y servicios, para el predio con expediente catastral **11-212-002**.

De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo, se ubica en una zona Habitacional Multifamiliar con una densidad HM5 de 135 metros cuadrados de superficie de terreno por unidad de vivienda, y de conformidad con la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, contenida en el citado Plan, el uso Habitacional (1000), giro Multifamiliar Vertical (departamentos) (1004) se considera permitido; el uso comercial (2000) y uso de servicios (3000), se consideran prohibidos.

**LICENCIA DE DEMOLICIÓN TOTAL**

Con relación a la Demolición total solicitada, y toda vez que ésta cumple con los requisitos que al efecto establece el artículo 146, fracciones I, II, III, VI, VIII, LX, X, XI, XVIII, XIX y XX del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, se dictamina **POSITIVO** la expedición de la Licencia de Demolición total de 125.01 metros cuadrados de construcción, a la persona moral denominada **DESARROLLO DE ESPACIOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.**, respecto del predio ubicado la Avenida los Arcángeles número 1000, en el Fraccionamiento Los Arcángeles, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con expediente catastral número 11-212-002, con una superficie de 5,580.45 metros cuadrados.

**LICENCIA DE USO DE SUELO**

Por cuanto a la Licencia de Uso de suelo solicitada, una vez analizada ésta, y considerando lo establecido por el artículo 248 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y los artículos 135, 137 y 138 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, así como el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010, su Plano E-2 de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo Propuestos y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo, y del Reglamento antes citado, y toda vez que se ha presentado la documentación requerida para el trámite que nos ocupa, según se expone en los números IV resulta **IMPROCEDENTE EXPEDIR** a la persona moral denominada **DESARROLLO DE ESPACIOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.**, la **Licencia de Uso de Suelo Multifamiliar, Comercial y de Servicios** con respecto del inmueble ubicado en la Avenida los Arcángeles número 1000, en el Fraccionamiento Los Arcángeles, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con expediente catastral número 11-212-002, con una superficie de 5,580.45 metros cuadrados.

**LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE OBRA NUEVA**

En relación a la solicitud consistente en la expedición de la Licencia de Construcción para 37,402.27 metros cuadrados para el predio en cuestión, y en virtud de lo expuesto en el número VII del presente dictamen, en el que una vez analizado el proyecto en lo referente a los lineamientos de construcción conforme a los citados antecedentes, se advierte que el proyecto en cuestión, incumple con la altura, el Coeficiente de Utilización del Suelo, Cajones de estacionamiento para personas discapacitados y maniobras de cajones de estacionamiento; por lo que **SE DICTAMINA EN SENTIDO NEGATIVO EXPEDIR** a la persona moral denominada **DESARROLLO DE ESPACIOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.**, la Licencia de Construcción para 37,402.27

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/518-2022/Construcción obra nueva  
02 marzo 2022

- 21



metros cuadrados, respecto del inmueble ubicado en la Avenida los Arcángeles número 1000, en el Fraccionamiento Los Arcángeles, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con expediente catastral número 11-212-002, con una superficie de 5,580.45 metros cuadrados.

### LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN

En cuanto a la solicitud de expedición de Licencia de Uso de Edificación para Multifamiliar, Comercial y Servicios, en virtud de la negativa de Licencia de Construcción de obra nueva, en consecuencia, resulta **NEGAR** a la persona moral denominada **DESARROLLO DE ESPACIOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.**, la Licencia de Uso de Edificación para Multifamiliar, Comercial y Servicios, respecto del inmueble ubicado en la Avenida los Arcángeles número 1000, en el Fraccionamiento Los Arcángeles, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con expediente catastral número 11-212-002, con una superficie de 5,580.45 metros cuadrados.

Asimismo cabe destacar que el presente asunto será sometido al procedimiento a que se refiere el artículo 138, fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, por lo que el presente dictamen será presentado a la Comisión de Desarrollo Sustentable del R. Ayuntamiento de este Municipio, para que proceda a realizar su propuesta de dictamen y punto de acuerdo que se presente a la consideración del Pleno del R. Ayuntamiento de este municipio, para que emitan la resolución correspondiente.

### ATENTAMENTE

EL C. SECRETARIO DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO  
DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN

Rúbrica

**JAVIER ALBERTO DE LA FUENTE GARCÍA.**

**CUARTA.** Ahora bien, y una vez que la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, tuvo a bien exponer en la sesión de Comisión celebrada en fecha 02-dos de marzo de 2022-dos mil veintidós, referente a la petición del particular así como de la situación actual del expediente, referente al estricto cumplimiento del Acuerdo dictado por la Cuarta Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, en fecha 19-diecinueve de enero de 2022-dos mil veintidós, dentro del Juicio Contencioso Administrativo número 32/2022, la suscrita Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, procede a exponer lo analizado por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, en su dictamen técnico, el cual obra inserto en el presente instrumento.

En fecha 18-dieciocho de octubre de 2012-dos mil doce, personal adscrito a la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, realizó una inspección física en la que se refiere textualmente lo siguiente:

*"Sin empezar hasta este momento la construcción nueva de los departamentos, dentro del predio existe una caseta de ventas con estacionamiento de los Departamentos Arcángeles, dentro del predio hay 4 postes de C.F.E. y en banqueta por los Arcángeles hay 2 arbotantes, el número oficial es el 1000, colinda al sur con hotel al poniente con lote baldío, al norte y al oriente con calles, el arroyo de calle por Los Arcángeles es de 14.50 metros, banqueta del lado del predio es de 2.05 metros y del otro lado es de 2.50 metros, el arroyo de calle por San Alberto es de 5.60 metros, banqueta del lado del predio es de 2.05 metros y del otro lado es área verde, ochavo 13.50 x 13.50 metros: ver croquis, uso actual: lote baldío, se anexan*

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/518-2022/Construcción obra nueva  
02 marzo 2022

- 22



*fotografías en el sistema"*

En el mismo sentido, la actual Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano en fecha 28-veintiocho de febrero de 2022-dos mil veintidós realizó una nueva inspección física en la que se refiere, según se expone en su dictamen técnico, lo siguiente:

*"UNA VEZ CONSTITUIDO EN EL INMUEBLE OBJETO DE LA VISITA Y EN ATENCIÓN AL OFICIO QUE ANTECEDE SE DA INICIO AL RECORRIDO, EN DONDE SE OBSERVA QUE EXISTE UNA EDIFICACIÓN DE DOS NIVELES EL PRIMER NIVEL COMO PLANTA BAJA A NIVEL DE CALLE Y EL SEGUNDO COMO SEMISÓTANO PERO ACCESO INDEPENDIENTE LATERAL DICHA EDIFICACIÓN TIENE EN EL EXTERIOR UN ANUNCIO CON LA LEYENDA "ENERGON SOLAR" ESTA EDIFICACIÓN CON 380.60 METROS CUADRADOS EN TOTAL DE SUS DOS NIVELES, TENIENDO USO DE OFICINAS, SE OBSERVA TAMBIÉN QUE EXISTE UNA EDIFICACIÓN DE ESTRUCTURA LIGERA QUE SE USA COMO ALMACÉN Y CUENTA CON UN ÁREA DE 168.00 METROS CUADRADOS. EL ACCESO A AMBAS EDIFICACIONES ES POR LA CALLE LOS ARCÁNGELES. CABE SEÑALAR QUE HAGO MENCIÓN DE LO SIGUIENTE: LA PERSONA CON QUIEN ENTIENDO LA DILIGENCIA DE NOMBRE JUAN GERARDO GALLARDO GALVAN SE RETIRA DEL INMUEBLE POR CUESTIONES LABORALES, DEJANDO A CARGO LA RECEPCIÓN DE LA PRESENTE ACTA AL C. NOE MAURICIO ROMERO GARZA, PERSONA QUE RECIBIRÁ Y FIRMARÁ EL ACTA EN DESARROLLO UNA VEZ CONCLUIDA. RETOMANDO EL RECORRIDO A LA EDIFICACIÓN QUE SE LE DA UN USO A UN ÁREA APROX. DE 1,760 METROS CUADRADOS COMO DE ESTACIONAMIENTO PATIO DE MANIOBRAS Y ALMACÉN, ADEMÁS DE LO OBSERVADO Y DESCRITO, SEDO LA PALABRA AL INGENIERO EDUARDO DEL REAL SUSCRITO A ESTA SECRETARIA QUIEN MENCIONA LO SIGUIENTE: DURANTE MI RECORRIDO SE OBSERVA UN DESNIVEL EN SU LÍMITE DE PROPIEDAD DERECHO DE 10.65 MTS EN UNA LONGITUD AL INTERIOR DEL INMUEBLE EN DIRECCIÓN AL LÍMITE DE PROPIEDAD IZQUIERDO DE 15.00 METROS LINEALES APROXIMADAMENTE RESULTANDO UNA PENDIENTE MAYOR A 45 POR CIENTO; ESTOS DATOS SE VERIFICARÁN CON EL PROCESAMIENTO DE DATOS OBTENIDO CON EL SISTEMA GNSS MARCA TRIMBLE MODELO R8S NÚMERO DE SERIE 605R01314 ANTENA BASE Y ANTENA MÓVIL NÚMERO DE SERIE 6114R0345 DANDO ASÍ POR TERMINADO MI RECORRIDO. CABE SEÑALAR QUE DE LO ANTERIOR SE TOARON DIVERSAS FOTOGRAFÍAS Y VIDEOS CON CÁMARA CORPORAL EPCOM Y MEDIDAS CON CINTA MÉTRICA TRUPER DE 30 M Y ODÓMETRO TRUPER."*

Referente a la ubicación y zonificación, se tiene que el predio en referencia identificado con el expediente catastral número 11-212-002, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo, se ubica en una zona Habitacional Multifamiliar con una densidad HM5 de 135 metros cuadrados de superficie de terreno por unidad de vivienda, y de conformidad con la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, contenida en el citado Plan, el uso Habitacional (1000), giro Multifamiliar Vertical (departamentos) (1004) se considera PERMITIDO; el uso comercial (2000) y uso de servicios (3000), se consideran PROHIBIDOS.

Así bien, según el REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, (Reglamento vigente al

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/518-2022/Construcción obra nueva  
02 marzo 2022.



momento del ingreso de la solicitud del particular) los lineamientos aplicables para el uso de suelo multifamiliar vertical previsto como permitido en la zona donde se ubica el predio identificado con el expediente catastral número 11-212-002, son los siguientes:

#### **LINEAMIENTOS USO MULTIFAMILIAR**

**ALTURA:** 12.00 metros a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante, (correspondiente a la altura de que se trate) y la colindancia del más próximo lote o predio que el Plan determine con un uso de suelo habitacional unifamiliar.

**REMETIMIENTO FRONTAL:** 5% de la longitud del frente del lote o predio.

**REMETIMIENTO POSTERIOR:** en el presente caso, el predio colinda en la parte posterior con área municipal de conformidad con el plano del fraccionamiento aprobado, en el Reglamento no señala especificación para estos casos.

**REMETIMIENTO LATERAL:** 1.00 metro o el 3% de la longitud de los lados del terreno, el que sea mayor.

**COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS):** Libre

**COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS):** Libre

**COEFICIENTE DE ÁREA VERDE (CAV):** 30% para lotes o predios con superficie mayor a 2,500 m<sup>2</sup>

**CAJONES DE ESTACIONAMIENTO:**

2 cajones por cada unidad de vivienda o departamento mayor de 100 m<sup>2</sup> hasta 250 m<sup>2</sup>, más 19 cajones para visitas

CONCEPTO	NORMATIVIDAD
<b>Densidad</b>	HM5 equivalentes a 135 metros cuadrados de superficie de terreno por unidad de vivienda
<b>Altura máxima:</b>	<b>12.00 metros</b> a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante, (correspondiente a la altura de que se trate) y la colindancia del más próximo lote o predio que el Plan determine con un uso de suelo habitacional unifamiliar.
<b>Coefficiente de utilización del suelo (CUS):</b>	<b>Libre</b>
<b>Coefficiente de ocupación del suelo (COS):</b>	<b>Libre</b>



<b>Coeficiente de área verde (CAV):</b>	<b>30%</b>
<b>Remetimiento Frontal:</b>	5% de la longitud del frente del lote
<b>Remetimiento Lateral:</b>	3% de los lados del terreno o 0.60 metros, el que resulte mayor
<b>Remetimiento Posterior:</b>	Ninguno
<b>Cajones de Estacionamiento:</b>	2 cajones por cada unidad de vivienda o departamento mayor de 100 m <sup>2</sup> hasta 250 m <sup>2</sup>  Más 19 cajones para visitas

Como lo advierte la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, en su dictamen técnico, mismo que obra inserto en el presente dictamen, la solicitud de autorización y expedición de licencias de uso de suelo y de uso de edificación para un edificio de 62-sesenta y dos departamentos, comercio y servicios, respecto del predio identificado con el expediente catastral número 11-212-002, no cumple con la zonificación y densidad habitacional máxima prevista en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo, dado que dicho predio se ubica en una zona Habitacional Multifamiliar con una densidad HM5 de 135 metros cuadrados de superficie de terreno por unidad de vivienda, y de conformidad con la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, contenida en el citado Plan, el uso Habitacional (1000), giro Multifamiliar Vertical (departamentos) (1004) se considera PERMITIDO; sin embargo, el uso comercial (2000) y uso de servicios (3000), se consideran PROHIBIDOS.

Por consiguiente, la Secretaría señala que aunque no es urbanísticamente factible autorizar el uso de suelo y el uso de edificación de departamentos, comercio y servicios respecto del predio identificado con el expediente catastral número 11-212-002, procedió a analizar los aspectos arquitectónicos que se refieren a la forma de la edificación o configuración urbana del proyecto de edificación presentado, a fin de dictaminar lo que corresponde a dichos aspectos, por lo que señala en su apartado V, los requisitos que debe contener los planos oficiales, en su apartado VI, realiza el análisis del plano del proyecto arquitectónico presentado por el solicitante, en donde se señala que presenta diversas inconsistencias en relación a los requisitos que debe cumplir todo plano oficial al ingreso de



la solicitud de expedición de una licencia, terminando el numeral en su último párrafo refiriendo que dado el incumplimiento de tales requisitos mínimos en la representación gráfica del proyecto, no es técnica ni jurídicamente posible emprender la revisión del proyecto arquitectónico que se presentó a la consideración y aprobación de esa autoridad municipal bajo el expediente administrativo número CCSIM-23090/2012.

Ahora bien, el dictamen técnico de la Secretaría, refiere que es importante destacar que en fecha 19-diecinove de octubre de 2012-dos mil doce el mismo solicitante, es decir, la persona moral denominada Desarrollos de Espacios Inmobiliarios, S.A. de C.V., presentó una diversa solicitud de expedición de Licencia de demolición total de 125.01 metros cuadrados, Licencia de construcción obra nueva, Licencia de uso de suelo y Licencia de uso de edificación para Multifamiliar para el mismo predio identificado con el expediente catastral número 11-212-002; trámite de autorización al cual se le asignó el diverso **expediente administrativo número CM-23149/2012**, con un proyecto arquitectónico totalmente diferente, por lo que es de considerarse que las solicitudes de autorización y de expedición de licencias que se siguen en este **expediente administrativo número CCSIM-23090/2012**, son contrarias e incompatibles con la voluntad manifestada o la pretensión deducida por la misma persona moral solicitante en el diverso **expediente administrativo número CM-23149/2012**.

Sin perjuicio de lo anterior, y en virtud de la admisión de la demanda interpuesta dentro del Juicio Contencioso Administrativo número 32/2022, ante la Cuarta Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, en fecha 19-diecinove de enero de 2022-dos mil veintidós, respecto del expediente administrativo número CCSIM-23090/2012, la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, consideró realizar el siguiente análisis, mismo que será transcrito íntegramente a continuación:

**"DESGLOSE DE ÁREAS DE ACUERDO A LOS PLANOS ARQUITECTÓNICOS DEL PROYECTO:"**

**Datos de Construcción**

Construcción existente por demoler: ..... 125.01 m<sup>2</sup>  
 Construcción obra nueva ..... 37,402.27 m<sup>2</sup>  
 (10,186.47 m<sup>2</sup> Multifamiliar) (27,215.80 m<sup>2</sup> Comercial y Servicios)  
 Construcción total: ..... 37,402.27 m<sup>2</sup>

NIVELES	DEMOLICIÓN TOTAL (m <sup>2</sup> )	CONSTRUCCIÓN (m <sup>2</sup> )	ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )	OBSERVACIONES
SOTANO 1		3,667.90	3,667.90	98 cajones de estacionamiento, de los cuales 97 cajones son estándar y 1 para discapacitados
SOTANO 2		3,667.90	3,667.90	95 cajones de estacionamiento, de los cuales 94 cajones son estándar y 1 para discapacitados



<b>SOTANO 3</b>		3,759. 05	3,7 59. 05	95 cajones de estacionamiento, de los cuales 94 cajones son estándar y 1 para discapacitados
<b>SOTANO 4</b>		3,759. 04	3,7 59. 04	91 cajones de estacionamiento, de los cuales 90 cajones son estándar y 1 para discapacitados
<b>SOTANO 5</b>		3,533. 68	3,5 33. 68	96 cajones de estacionamiento, de los cuales 93 cajones son estándar, 2 compactos y 1 para discapacitados
<b>NIVEL 1 (PLANTA BAJA)</b>	125.01	2,238. 79	2,2 38. 79	41 cajones de estacionamiento estándar descubiertos, Comercio (locales comerciales) y oficinas
<b>NIVEL 2</b>		2,139. 54	2,1 39. 54	Comercio (locales comerciales) y oficinas
<b>NIVEL 3</b>		2,209. 25	2,2 09. 25	Comercio (locales comerciales) y oficinas
<b>NIVEL 4</b>		2,240. 65	2,2 40. 65	Área de oficinas
<b>NIVEL 5</b>		1,086. 49	1,0 86. 49	Planta baja de 6 departamentos y área de amenidades
<b>NIVEL 6</b>		310.9 6	310 .96	Planta alta de 6 departamentos y área de amenidades
<b>NIVEL 7</b>		462.5 8	462 .58	3 departamentos
<b>NIVEL 8</b>		462.5 8	462 .58	3 departamentos
<b>NIVEL 9</b>		462.5 8	462 .58	3 departamentos
<b>NIVEL 10</b>		462.5 8	462 .58	3 departamentos
<b>NIVEL 11</b>		462.5 8	462 .58	3 departamentos
<b>NIVEL 12</b>		462.5 8	462 .58	3 departamentos
<b>NIVEL 13</b>		462.5 8	462 .58	3 departamentos
<b>NIVEL 14</b>		462.5 8	462 .58	3 departamentos
<b>NIVEL 15</b>		462.5 8	462 .58	3 departamentos
<b>NIVEL 16</b>		462.5 8	462 .58	3 departamentos
<b>NIVEL 17</b>		462.5 8	462 .58	3 departamentos

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/518-2022/Construcción obra nueva  
02 marzo 2022.  
- 27



NIVEL 18		462.5 8	462 .58	3 departamentos
NIVEL 19		462.5 8	462 .58	3 departamentos
NIVEL 20		462.5 8	462 .58	3 departamentos
NIVEL 21		462.5 8	462 .58	3 departamentos
NIVEL 22		462.5 8	462 .58	3 departamentos
NIVEL 23		462.5 8	462 .58	3 departamentos
NIVEL 24		462.5 8	462 .58	3 departamentos
NIVEL 25		462.5 8	462 .58	2 departamentos
<b>TOTAL</b>	<b>125.01</b>	<b>37,40 2.27</b>	<b>37, 402 .27</b>	62 departamentos, comercio (locales comerciales), oficinas y 516 cajones de estacionamiento, de los cuales 509 son cajones estándar, 2 compactos y 5 para discapacitados

**VII. ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN DE ACUERDO A LOS PLANOS ARQUITECTÓNICOS DEL PROYECTO:**

CONCEPTO	NORMATIVIDAD	PROYECTO	CUMPLE
<b>Densidad</b>	HMS equivalentes a 135 metros cuadrados de superficie de terreno por unidad de vivienda	62 unidades de vivienda	NO
<b>Altura máxima:</b>	<p><b>*HABITACIONAL MULTIFAMILIAR</b></p> <p>10.00 metros, a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante, correspondiente a la altura que se trate, y la colindancia del más próximo predio habitacional unifamiliar señalado en el Plan.</p> <p><b>*COMERCIO Y SERVICIOS</b></p> <p>9.00 metros, a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante, correspondiente a la altura que se</p>	107.75 metros	NO



	<p>trate, y la colindancia del más próximo predio habitacional unifamiliar.</p> <p>En el presente caso, el predio habitacional unifamiliar más próximo es el identificado con el expediente catastral 19-001-010, ubicado a una distancia aproximada de 161.47 metros, por lo que se realiza el siguiente análisis de alturas:</p> <p><u>Habitacional multifamiliar</u> – 161.47 metros cuadrados, esta distancia dividida entre 2, resulta la distancia de 80.73 metros, a la cual se suman los 10.00 metros de origen permitidos, resultando una altura máxima de <b>90.73 metros</b></p> <p><u>Comercio y servicios</u> – 161.47 metros cuadrados, esta distancia dividida entre 2, resulta la distancia de 80.73 metros, a la cual se suman los 9.00 metros de origen permitidos, resultando una altura máxima de <b>89.73 metros</b></p>		
<b>Coefficiente de utilización del suelo (CUS):</b>	<b>CUS libre para el uso habitacional multifamiliar</b>	26,945.80 m <sup>2</sup> Equivalente a 4.82 veces Ver análisis	<b>NO</b>
<b>Coefficiente de ocupación del suelo (COS):</b>	<b>60% equivalente a 3,348.27 metros cuadrados.</b>	2,336.74 m <sup>2</sup> Equivalente a 41.87%	<b>SI</b>
<b>Coefficiente de área verde (CAV):</b>	<b>20% lo que equivale a 1,116.09 metros cuadrados</b>	1,506.51 m <sup>2</sup> Equivalente a 26.99%	<b>SI</b>
<b>Remetimiento Frontal:</b>	<b>5% de la longitud del frente del lote, lo que equivalente a 2.57 metros</b>	6.10 metros	<b>SI</b>
<b>Remetimiento Lateral:</b>			



	3% de los lados del terreno o 0.60 metros, el que resulte mayor, lo que corresponde: <b>colindancia lateral izquierda 3.40 metros</b> <b>colindancia lateral derecha de 1.92 metros</b>	Lateral izq. 4.34 m Lateral derecho 20.22 m	SI
<b>Remetimiento Posterior:</b>	10% de la longitud del fondo del lote o 3.00 metros, el que resulte mayor, lo que equivale a <b>5.98 metros</b>	10.60 metros	SI
<b>Cajones de Estacionamiento:</b>	<b>*HABITACIONAL MULTIFAMILIAR</b>  2 cajones por cada unidad de vivienda o departamento mayor de 100 m <sup>2</sup> hasta 250 m <sup>2</sup> 3 cajones por cada unidad de vivienda o departamento mayor de 250 m <sup>2</sup> hasta 400 m <sup>2</sup> Por lo que requiere <b>143 cajones</b> de estacionamiento  <b>*COMERCIO Y SERVICIOS</b>  Comercial. - 1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup> de construcción Servicio. - 1 cajón por cada 25 m <sup>2</sup> de construcción Por lo que se requieren de <b>353 cajones</b> de estacionamiento.  <b>El requerimiento total es de 496 cajones</b>	516 cajones	SI
<b>Cajones para discapacitados:</b>	Debiendo asignar a partir de un total de 10-diez cajones, un cajón o el 3% del total de cajones de la edificación respectiva, siendo que el proyecto presenta 516 cajones, resultan 15 cajones	5 cajones	NO



*Escalímetro: Regla de sección triangular que tiene graduaciones de diversas escalas en cada una de sus caras. Instrumento de medición manual en arquitectura.*

**1.- DENSIDAD:** El proyecto de construcción presentado no cumple con la densidad máxima permitida en la zona HM5 donde se ubica el predio que nos ocupa, de una vivienda por cada 135 metros cuadrados de superficie de terreno, ya que el predio que se analiza tiene una superficie de 5,580.45 metros cuadrados, por lo que le corresponde un máximo 41.33 unidades de vivienda; y siendo que el proyecto presenta las 62 unidades de vivienda antes referenciadas, es evidente que **NO CUMPLE**.

**2. ALTURA:** El análisis de altura máxima permitida para cada uso de suelo es el siguiente:

**\*HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**

La altura máxima permitida es de 10.00 metros, a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que existe entre el punto de desplante, correspondiente a la altura que se trate, y la colindancia del más próximo predio habitacional unifamiliar señalada en el Plan, y considerando que el predio habitacional más cercano es el predio identificado con el número de expediente catastral 19-001-010, el cual se encuentra a una distancia aproximada de 161.47 metros, ésta distancia se divide entre 2, y resulta la distancia de 80.73 metros, a la cual se suman los 10.00 metros de origen permitidos, resultando una altura máxima de 90.73 metros, en su proyecto presenta una altura de 107.75 metros, por lo que **NO CUMPLE**.

**\*COMERCIO Y SERVICIOS**

La altura máxima permitida es de 9.00 metros, a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que existe entre el punto de desplante, correspondiente a la altura que se trate, y la colindancia del más próximo predio habitacional unifamiliar señalada en el Plan, y considerando que el predio habitacional más cercano es el predio identificado con el número de expediente catastral 19-001-010, el cual se encuentra a una distancia aproximada de 161.47 metros, ésta distancia se divide entre 2, y resulta la distancia de 80.73 metros, a la cual se suman los 9.00 metros de origen permitidos, resultando una altura máxima de 89.73 metros, en su proyecto presenta una altura de 107.75 metros, por lo que **NO CUMPLE**.

\*Se considera altura especificada en cortes y cuadro de análisis de lineamientos del proyecto (plano).

**3. COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS):** La normatividad aplicable determina que el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) es libre para el uso de suelo habitacional multifamiliar. Por lo que se realiza el siguiente análisis:

**\*HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**

El área de 10,186.47 metros cuadrados correspondientes a 62 departamentos no se cuantificarán para el cálculo del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)

**\*COMERCIO Y SERVICIOS**

Este uso de suelo se encuentra prohibido, por lo que se considera que **NO CUMPLE**.

**Área de estacionamiento excedente.** – de conformidad con el análisis de cajones de estacionamiento para el proyecto en cuestión, descrito en el número 9, de este mismo apartado, resultan 20 cajones de estacionamiento excedentes, y considerado un área de 13.50 metros cuadrados por cajón (2.70 metros x 5.00 metros) equivale a 270.00 metros cuadrados considerados en el análisis del CUS.



**4. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS):** El proyecto presenta un COS de 2,336.74 metros cuadrados equivalente a 41.87%, por lo que **CUMPLE**. \*Se considera según dato especificado textualmente en plano, sin que haya podido ser corroborado.

**5. COEFICIENTE DE ÁREA VERDE (CAV):** El CAV será del 20% equivalente a 1,116.09 metros cuadrados, el proyecto presenta 26.99% lo que equivale a 1,506.51 metros cuadrados, por lo que **CUMPLE**. \*Se considera según dato especificado textualmente en plano, sin que haya podido ser corroborado.

**6. REMETIMIENTO FRONTAL:** El remetimiento mínimo frontal es del 5% de la longitud del frente del lote, y siendo que el frente del predio en cuestión es de 51.52 metros equivale a 2.57 metros, en su proyecto presenta un remetimiento frontal de 6.10 metros, por lo que **CUMPLE**. \*En plano se verificó remetimiento con escalímetro

**7. REMETIMIENTO LATERAL:** El remetimiento mínimo lateral será del 3% de los lados del terreno o 0.60 metros, el que resulte mayor, lo que corresponde en su colindancia lateral izquierda 3.40 metros y en su colindancia lateral derecha 1.92 metros, en su proyecto presenta un remetimiento lateral izquierdo de 4.34 metros y 20.22 metros de remetimiento lateral derecho, por lo que **CUMPLE**. \*En plano se verificó remetimientos con escalímetro.

**8. REMETIMIENTO POSTERIOR:** El remetimiento posterior es de 10% de la longitud del fondo del lote o 3.00 metros, el que resulte mayor, lo que equivale a 5.98 metros, el proyecto presenta 10.60 metros, por lo que **CUMPLE**. \*En plano se verificó remetimiento con escalímetro.

**9. CAJONES DE ESTACIONAMIENTO:** El análisis para determinar el requerimiento de cajones de estacionamiento para cada uso de suelo es el siguiente:

**\*HABITACIONAL MULTIFAMILIAR**

Para el uso de suelo o para las edificaciones se deberá contar con un área de estacionamiento dentro del inmueble para satisfacer las necesidades generadas por el uso, siendo el requerimiento de 2 cajones por cada unidad de vivienda o departamento mayor de 100 m<sup>2</sup> hasta 250 m<sup>2</sup>; y, según se advierte de la información de la tabla de análisis de construcción contenida en el plano arquitectónico del proyecto, la cual enumera 62-sesenta y dos departamentos entre 100 metros cuadrados hasta 250 metros cuadrados, por lo que el requerimiento es de **124 cajones** de estacionamiento.

Asimismo, de acuerdo al citado antecedente, en todos los casos se deberán habilitar cajones de estacionamiento adicionales para visitantes, de conformidad con la cantidad de departamentos o unidades de vivienda que se pretende edificar en el inmueble, para el parámetro de 51 a 75 unidades de vivienda o departamentos a edificar es de 19 cajones; por lo que el requerimiento para los 62 departamentos es de **19 cajones para visitas**.

Por lo que el requerimiento total de cajones de estacionamiento para los 62 departamentos es de 143 cajones de estacionamiento.

**\*COMERCIO Y SERVICIOS**

El solicitante deberá contar con el estacionamiento suficiente de acuerdo con lo indicado en la Matriz de cajones de estacionamiento para cada giro, en virtud de lo anteriormente expuesto se realiza el siguiente análisis:

Para el uso de suelo para comercio, el requerimiento es de 1-un cajón por cada 25 metros cuadrados de construcción (locales comerciales).



San Pedro  
Garza García

2021 — 2024

Para el de uso de suelo de servicios, el requerimiento es de 1-un cajón por cada 25 metros cuadrados de construcción (oficinas)

Comercio y servicios en un área de 8,828.23 m2..... resultan 353 cajones de estacionamiento

Por lo que el requerimiento total es de 496 cajones de estacionamiento para los usos habitacional multifamiliar, comercio y de servicios, el proyecto presenta 516 cajones, por lo que **CUMPLE**.

**CAJONES COMPACTOS:** Por cada 4 cajones de estacionamiento estándar podrá haber 1 cajón para vehículos compactos, y considerando que el proyecto presenta un total 516 cajones, podrá habilitar un máximo de 129 cajones para vehículos compactos, en su proyecto presenta 2 cajones compactos, por lo que **CUMPLE**.

**CAJONES PARA PERSONAS DISCAPACITADAS:** Se deberá asignar a partir de un total de 10-diez cajones, 1-un cajón o el 3% del total de cajones de la edificación respectiva para uso exclusivo de las personas discapacitadas, por lo que deberá contar con 15 cajones, en su proyecto presenta 5 cajones para discapacitados, por lo que **NO CUMPLE**.

**MANIOBRA DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO:** De conformidad con el artículo 78 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, deberá tener una manobra para cajones de estacionamiento de 7.00 metros, el proyecto presenta una manobra de 6.80 metros, por lo que **NO CUMPLE**.

\*verificado manualmente con escalímetro, toda vez que no se señala dato en planos. "

**QUINTA.** En virtud de lo anteriormente expuesto derivado del estudio del dictamen técnico de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, así como en estricto cumplimiento y atención al acuerdo dictado por la Cuarta Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León en fecha 19-diecinueve de enero de 2022-dos mil veintidós, dentro del Juicio Contencioso Administrativo número 32/2022, la suscrita Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, considera factible dictaminar de la siguiente manera:

Con relación a la **DEMOLICIÓN TOTAL** solicitada, y toda vez que esta cumple con los requisitos que al efecto establece el artículo 146, fracciones I, II, III, VI, VIII, IX, X, XI, XVIII, XIX y XX del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, (Reglamento vigente al momento del ingreso de la solicitud del particular) se dictamina **POSITIVO** la expedición de la **LICENCIA DE DEMOLICIÓN TOTAL DE 125.01 METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN**, a la persona moral denominada **DESARROLLO DE ESPACIOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.**, respecto del predio ubicado la Avenida los Arcángeles número 1000, en el Fraccionamiento Los Arcángeles, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con expediente catastral número 11-212-002, con una superficie de 5,580.45 metros cuadrados.

Por cuanto a la Licencia de Uso de suelo solicitada, una vez analizada ésta, y considerando lo establecido por el artículo 248 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y los artículos 135, 137 y 138 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, (Reglamento vigente al momento del ingreso de la solicitud del particular) así como el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010, su Plano E-2 de Zonificación Secundaria, Usos y

Republicano Ayuntamiento  
Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/518-2022/Construcción obra nueva  
02 marzo 2022.

- 33



Destinos del Suelo Propuestos y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo, y del Reglamento antes citado, resulta **IMPROCEDENTE EXPEDIR** a la persona moral denominada DESARROLLO DE ESPACIOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V., la **LICENCIA DE USO DE SUELO MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y DE SERVICIOS** con respecto del inmueble ubicado en la Avenida los Arcángeles número 1000, en el Fraccionamiento Los Arcángeles, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con expediente catastral número 11-212-002, con una superficie de 5,580.45 metros cuadrados.

Así mismo, en relación a la solicitud consistente en la expedición de la Licencia de Construcción para 37,402.27 metros cuadrados para el predio en cuestión, y en virtud de lo expuesto en el número VII del dictamen técnico emitido por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, mismo que obra inserto en el presente instrumento, en el que una vez analizado el proyecto en lo referente a los lineamientos de construcción conforme a los citados antecedentes, se advierte que el proyecto en cuestión, incumple con la altura, el Coeficiente de Utilización del Suelo, Cajones de estacionamiento para personas discapacitados y maniobras de cajones de estacionamiento; es factible dictaminar en sentido **NEGATIVO** a la persona moral denominada DESARROLLO DE ESPACIOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V., la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA 37,402.27 METROS CUADRADOS**, respecto del inmueble ubicado en la Avenida los Arcángeles número 1000, en el Fraccionamiento Los Arcángeles, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con expediente catastral número 11-212-002, con una superficie de 5,580.45 metros cuadrados.

En cuanto a la solicitud de expedición de Licencia de Uso de Edificación para Multifamiliar, Comercial y Servicios, en virtud de la negativa de Licencia de Construcción de obra nueva, en consecuencia, resulta **NEGAR** a la persona moral denominada DESARROLLO DE ESPACIOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V., la **LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y SERVICIOS**, respecto del inmueble ubicado en la Avenida los Arcángeles número 1000, en el Fraccionamiento Los Arcángeles, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con expediente catastral número 11-212-002, con una superficie de 5,580.45 metros cuadrados.

**SEXTA.** En virtud de lo asentado en los antecedentes y consideraciones de este dictamen, la suscrita Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, de conformidad con los artículos 38 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y 29, 40 fracción IV y 58 Primer Párrafo del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, somete a la consideración y aprobación del Republicano Ayuntamiento, el siguiente

#### ACUERDO

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos expuestos en las consideraciones del presente dictamen, en los términos señalados en las mismas y en estricto cumplimiento del Acuerdo dictado por la Cuarta Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, en fecha 19-diecinueve de enero de 2022-dos mil veintidós, dentro del Juicio Contencioso Administrativo número 32/2022, se **APRUEBA** la **LICENCIA DE DEMOLICIÓN TOTAL DE 125.01 METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN**, así mismo se **NIEGA** la **LICENCIA DE USO DE SUELO MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y DE SERVICIOS**; la



**San Pedro  
Garza García**

2021 — 2024

**LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA 37,402.27 METROS CUADRADOS** así como la **LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR, COMERCIAL Y SERVICIOS** a la persona moral denominada **DESARROLLOS DE ESPACIOS INMOBILIARIOS, S.A. de C.V.**, lo anterior descrito específicamente en la consideración **QUINTA** del presente dictamen, así como lo expuesto en el dictamen técnico de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, respecto del inmueble que se localiza en la Avenida los Arcángeles número 1000, en el Fraccionamiento Los Arcángeles, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**SEGUNDO.** La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dicta conforme a la documentación, datos e informes proporcionados por el solicitante bajo su estricta responsabilidad.

**TERCERO.** Notifíquese el presente acuerdo al Secretario de Ordenamiento y Desarrollo Urbano así como al Director General de Asuntos Jurídicos del municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, a fin de que realicen lo que a derecho corresponda.

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

**QUINTO.** El presente acuerdo entrará en vigor a partir del momento de su aprobación.

**ATENTAMENTE  
COMISION DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO  
DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO.**

*[Firma]*  
**C. EDUARDO ARMANDO AGUILAR VALDEZ  
PRESIDENTE  
A FAVOR AD CAUTELAM**

*[Firma]*  
**C. VIVIANNE CLARIOND DOMENE  
SECRETARIA  
A FAVOR AD CAUTELAM**

*[Firma]*  
**C. BRENDA TAFICH LANKENAU  
VOCAL  
A FAVOR**

ÚLTIMA FOJA DEL DICTÁMEN NÚMERO CODU 2021-2024/518-2022/Construcción obra nueva

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/518-2022/Construcción obra nueva  
02 marzo 2022.

- 35

gRegidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez. Es cuanto.



**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Someto a su consideración el dictamen presentado.

¿Existe algún comentario?

Al no haber comentarios, someto a votación el siguiente ACUERDO:

**Se aprueba el Dictamen número CODU 2021-2024/518-2022/Construcción Obra Nueva, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor.**

**Regidora, C. Vivianne Clariond Domene.** Ad cautelam.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Hace el señalamiento la regidora Vivianne Clariond, que su voto es a favor ad cautelam.

**Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez.** Ad cautelam también.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Muy bien, todos, el voto de la regidora Brenda Tafich es a favor, en sentido normal, el voto de la regidora María de los Dolores, ¿a favor también en sentido normal o ad cautelam?  
Normal, a favor normal.

**Regidora, C. María Del Rosario Galván García.** El voto.

**Regidor, C. María de los Dolores Suárez Garza.** El voto es ad cautelam, también.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Muy bien, ad cautelam también, todos los demás ad cautelam.

**Presidente Municipal:**

**C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos** A favor

**Síndico Primero y Síndica Segunda:**

**C. Francisco Juan Garza Barbosa** A favor

**C. Martha María Reynoso Elizondo** A favor

**Regidoras y Regidores:**

**C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero** A favor

**C. Javier González Alcántara Cáceres** A favor

**C. Vivianne Clariond Domene** A favor

**C. Eduardo Armando Aguilar Valdez** A favor

**C. María Teresa Rivera Tuñón** A favor

**C. Pedro Lona Juárez** A favor

**C. María Estela Yturria García** A favor

**C. Rodolfo Mendoza Elizondo** Ausente con aviso

**C. María Del Rosario Galván García** A favor

**C. José Antonio Rodarte Barraza** A favor

**C. Brenda Tafich Lanzenau** A favor

**C. María de los Dolores Suárez Garza** A favor

Muy bien, entonces solamente. Todos a favor. 13 votos a favor y ad cautelam los miembros del Ayuntamiento, con excepción de la regidora Brenda Tafich, que también es a favor, sin ese señalamiento.

Así que **SE APRUEBA POR UNANIMIDAD** de 14 votos.

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** Se concede nuevamente el uso de la palabra al regidor Eduardo Armando Aguilar Valdez, Presidente de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano.

**Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez.** Muchas gracias Secretario.

Al Republicano Ayuntamiento se presenta a su consideración, el dictamen número CODU 2021-2024/519-2022/CONSTRUCCIÓN MULTIFAMILIAR.



San Pedro  
Garza García

2021 — 2024

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/519-2022/Construcción Multifamiliar

**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 Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento, en fecha 02-dos de marzo de 2022-dos mil veintidós, nos fue turnada la solicitud presentada por la persona moral denominada **DESARROLLOS DE ESPACIOS INMOBILIARIOS, S.A. de C.V.** mediante su representante legal el C. Jesús Ricardo Gutiérrez Vargas, respecto de la solicitud de **DEMOLICIÓN TOTAL DE 125.01 METROS CUADRADOS, LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE OBRA NUEVA Y USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR**, respecto del predio ubicado en la Avenida Los Arcángeles número 1000, esquina con la calle San Alberto, en el Fraccionamiento Los Arcángeles, en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con número de expediente catastral 11-212-002, solicitud que fue presentada ante la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, ahora Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, misma que integró el expediente administrativo número **CM 23149-2012**, por lo que se emite el presente Dictamen bajo los antecedentes y consideraciones de orden legal que se expresan a continuación:

**ANTECEDENTES**

**PRIMERO.** Según obra en el dictamen técnico de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano en su apartado II. DOCUMENTACIÓN, numeral 3, que cuenta con copia simple de los siguientes antecedentes:

- a) Resolución administrativa dictada por la entonces denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio, en fecha 24-veinticuatro de julio de 2006-dos mil seis, bajo el número de **oficio VMC/JSEDUE/495/2006**, dentro del expediente administrativo **CCSIM-13076/2005**, mediante el cual se autoriza la Licencia de construcción de 251.01 metros cuadrados así como la Licencia de uso de edificación para oficinas administrativas o corporativas, respecto al predio ubicado en la Avenida Los Arcángeles número 1000, en el Fraccionamiento Los Arcángeles, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 11-212-002, con una superficie de 5,580.45 metros cuadrados;
- b) Resolución administrativa dictada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio, en fecha 20-veinte de octubre de 2009-dos mil nueve, bajo el número de **oficio JAMM/JSEDUE/1162/2009**, dentro del expediente administrativo **US-18193/2009**, mediante el cual se autoriza la Licencia de uso de suelo habitacional multifamiliar para desarrollar 62-sesenta y dos viviendas de 135.00 metros cuadrados de superficie por vivienda, así mismo se le fijen los lineamientos de construcción, normas de estacionamiento y la densidad, respecto al predio ubicado en la calle Los Arcángeles lote 02, manzana 212, en el Fraccionamiento

Republicano Ayuntamiento  
Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/519-2022/Construcción Multifamiliar  
02 marzo 2022.

*[Firma]* -1



Los Arcángeles, en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 11-212-002, el cual cuenta con una superficie de 5,580.45 metros cuadrados.

**SEGUNDO.** Derivado del acuerdo dictado por la Primera Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de fecha 14-catorce de enero de 2022-dos mil veintidós, dentro del Juicio Contencioso Administrativo número 01/2022, promovido por la persona moral denominada DESARROLLOS DE ESPACIOS INMOBILIARIOS, S.A. de C.V., mediante el cual se admitió a trámite la demanda en contra de la instancia no resuelta (Negativa Ficta) respecto de la solicitud de expedición de licencia dentro del expediente administrativo número CM 23149-2012, en consecuencia la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, procedió a dictaminar la solicitud que nos ocupa mencionada en el proemio del presente escrito, para que de conformidad con lo que al efecto dispone el artículo 138, fracciones XII, XIII y XIV del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, (Reglamento vigente al momento de la solicitud del particular) se elabore dicho dictamen técnico para que la suscrita Comisión pueda analizar y dictaminar la solicitud y sea sometida a la consideración del Republicano Ayuntamiento, y resuelva en estricto acatamiento a lo ordenado por la ejecutoria a cumplimentar.

**TERCERO.** El expediente administrativo **CM 23149-2012**, así como el dictamen técnico emitido por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano, mismo que emitió su opinión en sentido POSITIVO por unanimidad.

**CUARTO.** La Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, en fecha 28-veintiocho de febrero de 2022-dos mil veintidós, turnó mediante oficio dirigido a la suscrita Comisión, su dictamen técnico elaborado con motivo de la solicitud de las partes promoventes y en estricto acatamiento al Acuerdo dictado por la Primera Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, en fecha 14-catorce de enero de 2022-dos mil veintidós, dentro del Juicio Contencioso Administrativo número 01/2022, y en fecha 02-dos de marzo de 2022-dos mil veintidós, fue sometido a votación por la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento, para que una vez realizado lo anterior, emitir el presente dictamen para ser presentado a consideración del pleno del Republicano Ayuntamiento.

Por lo que visto las constancias que obran en el expediente de referencia, se tienen de orden legal, las siguientes:

## CONSIDERACIONES

**PRIMERA.** La Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García Nuevo León, es competente para conocer, estudiar, solventar y proponer al Republicano Ayuntamiento el Dictamen correspondiente, de conformidad con lo señalado en el artículo 11, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 138 fracción XIII, y demás relativos del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, (el cual fue el Reglamento vigente al momento del ingreso de la solicitud del particular); 38, 39, 40 fracción VI, 42, 43 y demás relativos aplicables de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, 26, 27, 28, 29, 30, 35 fracción XI, 36

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/519-2022/Construcción Multifamiliar  
02 marzo 2022.

- 2



## San Pedro Garza García

2021 — 2024

fracción XI inciso C, del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, aplicables en términos de lo establecido en el artículo Tercero Transitorio de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León.

**SEGUNDA.** El Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, es la única autoridad competente para resolver el dictamen elaborado por la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, referente a la solicitud presentada de conformidad con el artículo 11, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 138 fracción XIV, y demás relativos del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, (el cual fue el Reglamento vigente al momento del ingreso de la solicitud del particular); artículos 38, 39, 40, 42, 43 y demás relativos aplicables de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, 26, 27, 28, 29, 30, 35 fracción XI, 36 fracción XI inciso c, del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**TERCERA.** La Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, emitió un dictamen técnico referente a la solicitud que nos ocupa, y en estricto acatamiento al Acuerdo dictado por la Cuarta Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, en fecha 19-diecinove de enero de 2022-dos mil veintidós, dentro del Juicio Contencioso Administrativo número 32/2022, por lo que se pone a consideración de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano la presente solicitud, bajo dicho dictamen técnico, mismo que se inserta a continuación

### "DICTAMEN TÉCNICO"

#### I. DATOS GENERALES:

<i>No. de expediente</i>	<i>CM 23149/2012</i>
<i>No. expediente catastral</i>	<i>11-212-002</i>
<i>Asunto.</i>	<i>Demolición total de 125.01 metros cuadrados, Licencia de uso de suelo, Licencia de Construcción de obra nueva y Uso de Edificación para Multifamiliar.</i>
<i>Ubicación.</i>	<i>Avenida Los Arcángeles número 1000, esquina calle San Alberto, en el Fraccionamiento Los Arcángeles en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. De acuerdo a predial el inmueble presenta frente a la calle San Alberto sin número.</i>
<i>Propietario. Representante legal.</i>	<i>Desarrollos de Espacios Inmobiliarios, S.A. de C.V. C. Jesús Ricardo Gutiérrez Vargas.</i>
<i>Superficie del predio.</i>	<i>5,580.45 metros cuadrados.</i>
<i>Domicilio para oír y recibir notificaciones:</i>	<i>Avenida Los Arcángeles número 1000, esquina calle San Alberto, en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.</i>

#### II. DOCUMENTACIÓN:

Republicano Ayuntamiento  
Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/S19-2022/Construcción Multifamiliar  
02 marzo 2022

- 3



1. *El interés jurídico que le asiste a la persona moral Desarrollos de Espacios Inmobiliarios, S.A. de C.V., en su carácter de propietaria, lo acredita mediante los siguientes documentales:*
  - *El predio en cuestión, proviene de un predio de mayor extensión, según se justifica con la copia simple de la escritura pública número 26,307-veintiseis mil trescientos siete, de fecha 12-doce de enero de 2000-dos mil, pasada ante la fe del Notario Público número 37-treinta y siete, con ejercicio en el municipio de Monterrey, Nuevo León, relativa al contrato de compra venta de bien inmueble a favor de la persona moral denominada Desarrollos de Espacios Inmobiliarios, S.A. de C.V.; respecto de los siguientes inmuebles: Polígono 4 ubicado en la vertiente sur de la Loma Larga, jurisdicción de Garza García, Nuevo León, con una superficie de 10,000.00 metros cuadrados y Polígono 5 ubicado en la vertiente sur de la Loma Larga, jurisdicción de Garza García, Nuevo León, teniendo una superficie de 35,898.00 metros cuadrados, identificados con el expediente catastral número 11-011-012. La anterior escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado bajo el número 259, volumen 80, libro 6, sección Propiedad, unidad Garza García, de fecha 28-veintiocho de febrero del 2000-dos mil;*
  - *Resolución administrativa dictada por la entonces denominada Secretaría de Desarrollo Urbano de este municipio, en fecha 29-veintinueve de marzo de 2001-dos mil uno, dentro del expediente administrativo FAV-452/2000, mediante el cual se aprobó el fraccionamiento de tipo habitacional denominado "Los Arcángeles", localizado al norte de la Avenida Lázaro Cárdenas de este municipio; respecto del polígono con una superficie total de 45,898.00 metros cuadrados, del que se desprende el lote identificado con el número 2, correspondiente a la manzana 212, con una superficie de 5,580.45 metros cuadrados (objeto del presente trámite). El plano respectivo se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado bajo el número 186, volumen 84, libro 21, sección Fraccionamiento, unidad Garza García, de fecha 24-veinticuatro de julio de 2001-dos mil uno.*
2. *Que la personalidad de la persona moral solicitante la acredita mediante la siguiente documentación:*
  - *Escritura pública número 5,726-cinco mil setecientos veintiseis, de fecha 23-veintitrés de junio de 1998-mil novecientos noventa y ocho, pasada ante la fe del Notario Público número 90-noventa con ejercicio en la ciudad de Monterrey, Nuevo León, relativa al acta constitutiva de la persona moral denominada DESARROLLO DE ESPACIOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V. La anterior escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el número 1891, volumen 430, Libro No. 3 Segundo Auxiliar Escrituras de Sociedades Mercantiles Sección de Comercio, de fecha 07-siete de julio de 1998-mil novecientos noventa y ocho.*
  - *Escritura pública número 79,622-setenta y nueve mil seiscientos veintidós, de fecha 31-treinta y uno de mayo de 2,011-dos mil once, pasada ante la fe del Notario Público número 51-cincuenta y uno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al Poder especial para actos de dominio, entre otras facultades, otorgado por la persona moral denominada Desarrollo de Espacios Inmobiliarios, S.A. de C.V. a favor del C. Jesús Ricardo Gutiérrez Vargas. La anterior escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo el Folio Mercantil Electrónico número 63914\*9, de fecha 08-ocho de junio de 2011-dos mil once.*
3. *Presenta copia simple de los siguientes antecedentes:*
  - c) *Resolución administrativa dictada por la entonces denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio, en fecha 24-veinticuatro de julio de 2006-dos mil seis, bajo el número de oficio VMC/JSEDUE/495/2006, dentro del expediente administrativo CCSIM-13076/2005, mediante el cual se autoriza la Licencia de construcción de 251.01 metros cuadrados así como la Licencia de uso de edificación para oficinas administrativas o corporativas, respecto al predio ubicado en la Avenida Los Arcángeles número 1000, en el Fraccionamiento Los Arcángeles, en el*

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/519-2022/Construcción Multifamiliar  
02 marzo 2022.

- 4



*municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 11-212-002, con una superficie de 5,580.45 metros cuadrados;*

- d) *Resolución administrativa dictada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este Municipio, en fecha 20-veinte de octubre de 2009-dos mil nueve, bajo el número de oficio JAMM/JSEDUE/1162/2009, dentro del expediente administrativo US-18193/2009, mediante el cual se autoriza la Licencia de uso de suelo habitacional multifamiliar para desarrollar 62-sesenta y dos viviendas de 135.00 metros cuadrados de superficie por vivienda, así mismo se le fijan los lineamientos de construcción, normas de estacionamiento y la densidad, respecto al predio ubicado en la calle Los Arcángeles lote 02, manzana 212, en el Fraccionamiento Los Arcángeles, en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 11-212-002, el cual cuenta con una superficie de 5,580.45 metros cuadrados.*
4. *Copia simple del recibo de pago del **impuesto predial** expedido por la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, de fecha 24-veinticuatro de febrero de 2012-dos mil doce, correspondiente al periodo comprendido del primero al sexto bimestre del año 2012-dos mil doce, respecto al predio identificado con el expediente catastral número 11-212-002.*
  5. ***Plano topográfico** elaborado por el C. Ingeniero José Abel Cervantes Alvarado, con cédula profesional número 4722854, expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, mediante el cual se ilustran diversas pendientes en el predio en cuestión con una pendiente máxima del 45%. No presenta copia simple de su cédula profesional.*
  6. *Oficio número DPCE-SA207P-J/R-530/2012, fecha de 17-dieciséis de octubre del 2012-dos mil doce, emitido por la Dirección de Protección Civil de la Secretaría General de Gobierno del Estado de Nuevo León, mediante el cual se previenen e informan las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad Generales en Materia de **Protección Civil** que se deberán implementar en el inmueble en cuestión.*
  7. ***Estudio de Impacto Vial** de fecha 14-catorce de septiembre de 2012-dos mil doce para un edificio multifamiliar a desarrollar en el predio identificado con el expediente catastral número 11-212-002.*
  8. *En fecha 26-veintiséis de octubre del 2012-dos mil doce, esta Secretaría dictó el acuerdo de **prevención** respecto del presente trámite, a fin de que la solicitante, acompañara los documentos necesarios para cumplir con los requisitos establecidos dentro del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.*  
*La resolución antes referida fue notificada en fecha 31-treinta y uno de octubre del 2012-dos mil doce, entendiéndose la diligencia con una persona que dijo llamarse Martha de la Cruz Rodríguez Garza, quien se ostentó como asistente del interesado.*
  9. *Acuerdo dictado por la Primera Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, en fecha 14-catorce de enero de 2022-dos mil veintidós, dentro del Juicio Contencioso Administrativo número 01/2022, promovido por la persona moral denominada DESARROLLOS DE ESPACIOS INMOBILIARIOS, S.A. de C.V., mediante el cual se admite a trámite la demanda en contra de la instancia no resuelta (Negativa Ficta) respecto de la solicitud de expedición de licencia dentro del expediente administrativo número CM-23149/2012.*

*En razón de lo anterior, esta Secretaría dictamina la solicitud de la persona moral denominada DESARROLLO DE ESPACIOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V., consistente en la expedición de la Licencia de Construcción para la Demolición total de 125.01 metros cuadrados, Licencia de uso de suelo, Licencia de Construcción de obra nueva para 28,757.17 metros cuadrados y Licencia de uso de Edificación para Multifamiliar (62-sesenta y dos departamentos) en un área de 28,757.17 metros cuadrados, de los cuales 18,453.69 metros cuadrados corresponden a estacionamiento (519 cajones de estacionamiento), respecto del predio ubicado en la Avenida Los*



Arcángeles número 1000, esquina calle San Alberto, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con una superficie de 5,580.45 metros cuadrados e identificado con el catastral número 11-212-002, de la siguiente manera:

Por lo que de conformidad con lo que al efecto dispone el artículo 138, fracciones XII, XIII y XIV del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, se elabora el presente dictamen técnico para posteriormente enviar al Consejo Consultivo Ciudadano para que emita la opinión respectiva y a la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento de este Municipio, para que se sirva realizar el dictamen correspondiente que será sometido a la consideración del Republicano Ayuntamiento Municipal, y resuelva en estricto acatamiento a lo ordenado por la ejecutoria a cumplimentar; y una vez emitida la remitan a esta Secretaría para proceder a su notificación de conformidad con la fracción XV del artículo 138 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**III. INSPECCIÓN FÍSICA:** En fecha 31-treinta y uno de octubre de 2012-dos mil doce, se realizó inspección física en la que se reportó lo siguiente: "Actualmente la construcción está sin empezar, remítase en el expediente CCSIM-23090/2012. Datos señalados en inspección anterior."

Posteriormente, en fecha 28-veintiocho de febrero de 2022-dos mil veintidós, se realizó una nueva inspección física en la que se reportó mediante acta circunstanciada lo siguiente: "UNA VEZ CONSTITUIDO EN EL INMUEBLE OBJETO DE LA VISITA Y EN ATENCIÓN AL OFICIO QUE ANTECEDE SE DA INICIO AL RECORRIDO, EN DONDE SE OBSERVA QUE EXISTE UNA EDIFICACIÓN DE DOS NIVELES EL PRIMER NIVEL COMO PLANTA BAJA A NIVEL DE CALLE Y EL SEGUNDO COMO SEMISÓTANO PERO ACCESO INDEPENDIENTE LATERAL DICHA EDIFICACIÓN TIENE EN EL EXTERIOR UN ANUNCIO CON LA LEYENDA "ENERGON SOLAR" ESTA EDIFICACIÓN CON 380.60 METROS CUADRADOS EN TOTAL DE SUS DOS NIVELES, TENIENDO USO DE OFICINAS, SE OBSERVA TAMBIÉN QUE EXISTE UNA EDIFICACIÓN DE ESTRUCTURA LIGERA QUE SE UNA COMO ALMACÉN Y CUENTA CON UN ÁREA DE 168.00 METROS CUADRADOS. EL ACCESO A AMBAS EDIFICACIONES ES POR LA CALLE LOS ARCÁNGELES. CABE SEÑALAR QUE HAGO MENCIÓN DE LO SIGUIENTE: LA PERSONA CON QUIEN ENTIENDO LA DILIGENCIA DE NOMBRE JUAN GERARDO GALLARDO GALVAN SE RETIRA DEL INMUEBLE POR CUESTIONES LABORALES, DEJANDO A CARGO LA RECEPCIÓN DE LA PRESENTE ACTA AL C. NOE MAURICIO ROMERO GARZA, PERSONA QUE RECIBIRÁ Y FIRMARÁ EL ACTA EN DESARROLLO UNA VEZ CONCLUIDA. RETOMANDO EL RECORRIDO A LA EDIFICACIÓN QUE SE LE DA UN USO A UN ÁREA APROX. DE 1,760 METROS CUADRADOS COMO DE ESTACIONAMIENTO PATIO DE MANIOBRAS Y ALMACÉN, ADEMÁS DE LO OBSERVADO Y DESCRITO, SEDO LA PALABRA AL INGENIERO EDUARDO DEL REAL SUSCRITO A ESTA SECRETARIA QUIEN MENCIONA LO SIGUIENTE: DURANTE MI RECORRIDO SE OBSERVA UN DESNIVEL EN SU LÍMITE DE PROPIEDAD DERECHO DE 10.65 MTS EN UNA LONGITUD AL INTERIOR DEL INMUEBLE EN DIRECCIÓN AL LÍMITE DE PROPIEDAD IZQUIERDO DE 15.00 METROS LINEALES APROXIMADAMENTE RESULTANDO UNA PENDIENTE MAYOR A 45 POR CIENTO; ESTOS DATOS SE VERIFICARON CON EL PROCESAIENTO DE DATOS OBTENIDO CON EL SISTEMA GNSS MARCA TRIMBLE MODELO R8S NÚMERO DE SERIE 605R01314 ANTENA BASE Y ANTENA MÓVIL NÚMERO DE SERIE 6114R0345 DANDO ASÍ POR TERMINADO MI RECORRIDO. CABE SEÑALAR QUE DE LO ANTERIOR SE TOARON DIVERSAS FOTOGRAFÍAS Y VIDEOS CON CÁMARA CORPORAL EPCOM Y MEDIDAS CON CINTA MÉTRICA TRUPER DE 30 M Y ODÓMETRO TRUPER."

#### **IV. UBICACIÓN Y ZONIFICACIÓN**

##### **ZONIFICACIÓN:**

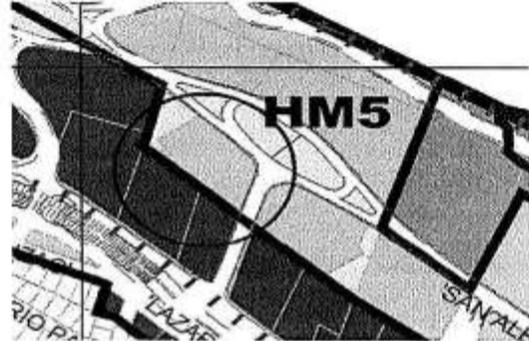
El predio en referencia identificado con el expediente catastral número 11-212-002, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo, se ubica en una zona Habitacional Multifamiliar con una



# San Pedro Garza García

2021 — 2024

*densidad HM5 de 135 metros cuadrados de superficie de terreno por unidad de vivienda, y de conformidad con la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, contenida en el citado Plan, el uso Habitacional (1000), giro Multifamiliar Vertical (departamentos) (1004) se considera PERMITIDO; el uso comercial (2000) y uso de servicios (3000), se consideran PROHIBIDOS.*



*Según el REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, los lineamientos aplicables para el uso de suelo multifamiliar vertical previsto como permitido en la zona donde se ubica el predio identificado con el expediente catastral número 11-212-002, son los siguientes:*

### **LINEAMIENTOS USO MULTIFAMILIAR**

**ALTURA:** 12.00 metros a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante, (correspondiente a la altura de que se trate) y la colindancia del más próximo lote o predio que el Plan determine con un uso de suelo habitacional unifamiliar.

**REMETIMIENTO FRONTAL:** 5% de la longitud del frente del lote o predio.

**REMETIMIENTO POSTERIOR:** en el presente caso, el predio colinda en la parte posterior con área municipal de conformidad con el plano del fraccionamiento aprobado, en el Reglamento no señala especificación para estos casos.

**REMETIMIENTO LATERAL:** 1.00 metro o el 3% de la longitud de los lados del terreno, el que sea mayor.

**COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS):** Libre

**COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS):** Libre

**COEFICIENTE DE ÁREA VERDE (CAV):** 30% para lotes o predios con superficie mayor a 2,500 m<sup>2</sup>

**CAJONES DE ESTACIONAMIENTO:**

2 cajones por cada unidad de vivienda o departamento mayor de 100 m<sup>2</sup> hasta 250 m<sup>2</sup>, más 19 cajones para visitas

CONCEPTO	NORMATIVIDAD
Densidad	HM5 equivalentes a 135 metros cuadrados de superficie de terreno por unidad de vivienda
Altura máxima:	12.00 metros a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante, (correspondiente a la altura de que se trate) y la colindancia del más próximo lote

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/519-2022/Construcción Multifamiliar  
02 marzo 2022



	<i>o predio que el Plan determine con un uso de suelo habitacional unifamiliar.</i>
<b>Coefficiente de utilización del suelo (CUS):</b>	<b>Libre</b>
<b>Coefficiente de ocupación del suelo (COS):</b>	<b>Libre</b>
<b>Coefficiente de área verde (CAV):</b>	<b>30%</b>
<b>Remetimiento Frontal:</b>	<b>5% de la longitud del frente del lote</b>
<b>Remetimiento Lateral:</b>	<b>3% de los lados del terreno o 0.60 metros, el que resulte mayor</b>
<b>Remetimiento Posterior:</b>	<b>Ninguno</b>
<b>Cajones de Estacionamiento:</b>	<b>2 cajones por cada unidad de vivienda o departamento mayor de 100 m<sup>2</sup> hasta 250 m<sup>2</sup></b> <b>Más 19 cajones para visitas</b>

Como se puede advertir, la solicitud de autorización y expedición de licencias de uso de suelo y de uso de edificación para un edificio de 62-sesenta y dos departamentos como el que nos ocupa en el presente caso, respecto del predio identificado con el expediente catastral número 11-212-002, no cumple con la zonificación y densidad habitacional máxima prevista en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo, dado que dicho predio se ubica en una zona Habitacional Multifamiliar con una densidad HM5 de 135 metros cuadrados de superficie de terreno por unidad de vivienda, y de conformidad con la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, contenida en el citado Plan, el uso Habitacional (1000), giro Multifamiliar Vertical (departamentos) (1004) se considera PERMITIDO.

Por consiguiente, aunque no es urbanísticamente factible autorizar el uso de suelo y el uso de edificación de departamentos respecto del predio identificado con el expediente catastral número 11-212-002, enseguida se procederá a analizar los aspectos arquitectónicos que se refieren a la forma de la edificación o configuración urbana del proyecto de edificación presentado, a fin de dictaminar lo que corresponde a dichos aspectos.

**ZONIFICACIÓN:**

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/519-2022/Construcción Multifamiliar  
02 marzo 2022.

- 8



El predio en referencia identificado con el expediente catastral número 11-212-002, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo, se ubica en una zona Habitacional Multifamiliar con una densidad HM5 de 135 metros cuadrados de superficie de terreno por unidad de vivienda, y de conformidad con la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, contenida en el citado Plan, el uso Habitacional (1000), giro Multifamiliar Vertical (departamentos) (1004) se considera PERMITIDO.

## V.- REQUISITOS QUE DEBEN CONTENER LOS PLANOS OFICIALES

### PLANTAS ARQUITECTONICAS Escalas: 1:250, 1:200, 1:125, 1:100, 1:75

#### **SEÑALAR (de manera legible)**

- Nombre de áreas
- Dibujar muebles fijos
- Niveles de proyecto (referenciados a curvas de nivel de plano topográfico)
- Abatimiento de puertas.
- Volados (punteados).
- Damos (punteados)
- Cisternas
- Dobles alturas
- Alturas de bardas y de muros de contención (no niveles)
- Curvas de nivel según sea el caso
- Dibujar el perímetro de todo el terreno en su caso con medidas según escrituras (No banquetas)
- Ejes limítrofes y estructurales acotados parcial y totalmente.
- El norte que coincida con todas las plantas en la misma orientación.

#### **INDICAR**

- Líneas de corte transversal y longitudinal del L.P. a L.P. señalando la altura máxima de la edificación, misma en todas las plantas.
- Ochoavo en su caso
- Sentidos de circulación de vialidades externas colindantes
- En caso de requerirse vehículos de carga y descarga, indicar las medidas, ángulos y anchos de maniobras del cajón o cajones de estacionamiento que se utilizarán para tal fin (Servicios, Educativo y Comercial).
- Acotar los transeúntos de Límite de Propiedad a paño exterior de muros o volados según sea el caso.
- Pendientes de rampa con porcentaje de pendientes
- Acotar los cajones respetando las medidas de acuerdo al Reglamento y ennumerarlos indicando los cajones para personas discapacitadas, autos compactos y empleados.
- Indicar cotas de longitudes de cajones de estacionamiento y sus maniobras (cuando por su dimensión la escala sea 1:200 o 1:250, indicar solamente la maniobra en planta y anexar un recuadro con simbología, identificando las medidas de los cajones).
- Simbología de Jardín

### PLANTA DE CONJUNTO Escalas: 1:250, 1:200, 1:125, 1:100, 1:75

#### **SEÑALAR (de manera legible)**

- Escurrimientos pluviales de cubiertas y porcentaje de pendientes
- Arborización propuesta y existente a conservar.
- Límites naturales de terreno en cada vértice del polígono (referenciados a curvas de nivel del plano topográfico)
- Líneas de cortes transversal y longitudinal de L.P. a L.P. señalando la altura máxima de la edificación
- Nivel de piso terminado
- Nivel superior e inferior de losa
- Nivel superior e inferior de cubiertas
- Nivel superior de pretil
- Nivel de Jardín
- Orientación (norte)
- Ejes limítrofes y estructurales acotados parcial y totalmente
- Curvas de nivel
- Acotar ejes de edificación parciales y totales. Accesos y salidas del predio
- Representar áreas de jardín
- Indicar bardas y muros de contención con sus respectivas alturas.
- Acotar terreno de acuerdo a escrituras
- Indicar área de jardín con pendiente natural del terreno según sea el caso.

### PLANTA DE UBICACIÓN Sin escala **SEÑALAR (de manera legible)**

- Orientación (norte).
- Nomenclatura de calles circundantes.
- Medidas de lote de acuerdo a escrituras.
- Achurar el lote.

### FACHADA PRINCIPAL Escalas: 1:250, 1:200, 1:125, 1:100, 1:75

#### **SEÑALAR (de manera legible)**

- El terreno completo de L.P. a L.P.
- Niveles de proyecto en losas, pretil y pisos terminados
- Nivel de altura del terreno del punto más bajo al punto más alto, indicando niveles referenciados al plano topográfico
- Cotas de alturas laterales parciales y totales

### CORTES LONGITUDINAL Y TRANSVERSAL Escalas: 1:250, 1:200, 1:125, 1:100, 1:75 **SEÑALAR (de manera legible)**

- Límites de propiedad del terreno.
- Altura máxima de la edificación
- Cotas de alturas laterales (parciales y totales)
- Nombre de áreas
- Ejes
- Dibujar de izquierda a derecha según vista
- Dibujar cimentación (no estructural)
- Nivel Losa Jardín

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/519-2022/Construcción Multifamiliar  
02 marzo 2022.



- Niveles referenciados al plano topográfico:
  - Natural de Terreno del punto más bajo al punto más alto
  - Pisos terminados
  - Banquetas
- Losas
- Cimbraeras
- Pretiles
- Jardines
- Bardas
- Muros de contención

**NOTAS:**

1. Doblir planos correctamente de acuerdo a formato de plano oficial
2. Respetar simbología indicada en formato de plano oficial
3. Dibujar el proyecto utilizando calidad de línea
4. No representar instalaciones eléctricas, hidrosanitarias, etc.
5. Identificar el contenido
6. Enumerar planos
7. No dibujar acabados
8. No dibujar escalas humanas ni autos
9. No dibujar especificaciones estructurales

**NOMENCLATURA DE NIVELES DE PROYECTO**

L.P. Límite de propiedad	N.S.B. Nivel superior de Barda
N.N.T. Nivel Natural de Terreno	N.M.C. Nivel de Muro de Contención
N.P.T. Nivel de Piso Terminado	N.L.J. Nivel de Losa Jardín
N.S.I. Nivel Superior de Losa	N.D. Nivel Domo
N.I.L. Nivel Inferior de Losa	N.P.S. Nivel Pérgola Superior
N.S.P. Nivel Superior de Pretel	N.V. Nivel Viga
N.J. Nivel de Jardín	
N.B. Nivel de Banqueta.	

**VI.- ANÁLISIS DEL PLANO DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO PRESENTADO POR EL SOLICITANTE:**

En el presente caso, el plano arquitectónico, presenta las siguientes inconsistencias en relación a los requisitos que debe cumplir todo plano oficial al ingreso de la solicitud de expedición de una licencia:

- **FORMATO DEL PLANO OFICIAL. –**  
 No indica datos del proyecto en tabla de datos de la construcción  
 Falta indicar en cuadro de normatividad vigente datos de lineamientos de construcción según normatividad aprobados en antecedentes y datos de lineamientos que presenta el proyecto, siendo los siguientes: altura máxima permitida, Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), Coeficiente de Área Verde (CAV), Remetimientos frontal, Posterior y laterales, Cajones de estacionamiento, No señala metros cuadrados de estacionamiento techado  
 No señala metros lineales de barda y/o muro de contención con su respectiva altura  
 Falta especificar descripción de la obra considerando asunto pretendido señalado en solicitudes
- **PLANTAS ARQUITECTÓNICAS. –**  
 Falta señalar nombre en todas las áreas que conforman la edificación  
 Solo debe dibujar muebles fijos, no dibujar escalas humanas, arbolado ni autos  
 No señala niveles interiores y exteriores en todas las plantas de todos los niveles (de piso terminado, jardines, terrazas, banquetas, etc) Abatimiento de puertas  
 Falta definir de manera legible y precisa áreas de volado considerando losas de cada planta arquitectónica, en cada nivel,  
 Definir y señalar muros de contención y/o bardas con su respectiva altura permitida  
 No dibuja el perímetro de todo el terreno señalando por todos sus lados las medidas del mismo considerando escrituras  
 No señala ejes de límite de propiedad y estructurales ni realiza acotamiento total y parcialmente en todos los lados de la edificación  
 No define ni representa con simbología áreas de absorción



*Falta dibujar rampas con niveles al inicio y final de la misma, indicando distancia considerada para cálculo de % de pendientes*  
*No señala anchos de accesos-salidas así como anchos de circulación en áreas de estacionamiento*  
*No enumera ni acota cajones indicando cajones estándar, compactos y para discapacitados*  
*Falta señalar metros cuadrados de cada departamento y en su caso nomenclatura de referencia*  
*Debe verificar escalas permitidas para una mayor percepción de la información*  
*Falta señalar ubicación de líneas de corte (transversal y longitudinal)*  
*No dibuja planta arquitectónica del área por demoler.*

- **PLANTA DE CONJUNTO.**  
*No define ni representa con su respectiva simbología áreas de jardín*  
*No señala bardas y/o muros de contención con sus respectivas alturas*  
*No realiza acotación predio según escrituras*  
*No especifica niveles en todas las áreas de la edificación y predio (nivel de piso terminado, banquetas, terrazas, jardines, nivel superior e inferior de losas, pretilas, etc.)*  
*No dibuja el área de estacionamiento descubierto, ni señala cajones con su respectiva nomenclatura y medidas, anchos de circulación, anchos de acceso y salidas*  
*No dibuja rampas faltantes, falta señalar niveles de inicio y final de las mismas así como la distancia considerada en cálculo de pendientes*  
*Falta definir de manera legible losas resultantes de cada nivel*  
*Falta indicar niveles en cada vértice del predio referenciados a curvas de nivel del plano topográfico*
- **PLANTA DE UBICACIÓN.**  
*No señala medidas de predio por todos sus lados según escrituras*
- **FACHADA PRINCIPAL.**  
*No señala límites de propiedad*  
*No señala datos y cotas de manera legible*
- **CORTES LONGITUDINAL Y TRANSVERSAL.**  
*No señala límites de propiedad del terreno*  
*No señala línea de nivel natural del terreno*  
*No señala altura máxima de la edificación con referencia al nivel natural del terreno (nnt)*  
*No especifica nombres de áreas*  
*No señala muros de contención y/o barda con su respectivo nivel*  
*No señala datos de cotas y niveles de manera legible*

*En el presente expediente administrativo obra el plano arquitectónico respectivo, en el formato autocad (archivo electrónico CD), por lo tanto, el análisis técnico del mismo, se verificó con dicho formato; sin embargo, los planos físicos no contienen cada de los datos antes precisados, siendo requeridos para el caso de autorización de las licencias correspondientes.*

*Es decir, dado el incumplimiento de tales requisitos mínimos en la representación gráfica del proyecto, no es técnica ni jurídicamente posible emprender la revisión del proyecto arquitectónico que se presentó a la consideración y aprobación de esta autoridad municipal bajo el expediente administrativo número CM-23149/2012, dada la ausencia de las referencias gráficas y textuales que deben contener los planos sometidos a revisión de esta autoridad, según lo expuesto con anterioridad.*



## San Pedro Garza García

2021 — 2024

Ahora bien, cabe destacar que en fecha 07-siete de junio de 2012-dos mil doce el mismo solicitante, es decir, la persona moral denominada Desarrollos de Espacios Inmobiliarios, S.A. de C.V., presentó solicitud de expedición de Licencia de demolición total de 125.01 metros cuadrados, Licencia de construcción obra nueva, Licencia de uso de suelo y Licencia de uso de edificación para edificio de departamentos, comercio y servicios, a la cual se le asignó el expediente administrativo número CM-23090/2012, siendo la actual solicitud incompatible con ésta; sin perjuicio de lo anterior, y en virtud de la admisión de la demanda interpuesta dentro del Juicio Contencioso Administrativo número 01/2022, ante la Primera Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, en fecha 14-catorce de enero de 2022-dos mil veintidós, respecto del expediente administrativo número CM-23149/2012, se realiza el presente análisis:

### DESGLOSE DE ÁREAS DE ACUERDO A LOS PLANOS ARQUITECTÓNICOS DEL PROYECTO:

#### Datos de Construcción

Construcción existente por demoler: ..... 125.01 m<sup>2</sup>  
 Construcción obra nueva ..... 28,757.17 m<sup>2</sup>  
 (10,453.69 m<sup>2</sup> Multifamiliar) (10,303.48 m<sup>2</sup> Comercial y Servicios)  
 Construcción total: ..... 28,757.17 m<sup>2</sup>

NIVELES	DEMOLICION TOTAL (m <sup>2</sup> )	CONSTRUCCIÓN (m <sup>2</sup> )	ÁREATOTAL (m <sup>2</sup> )	OBSERVACIONES
SOTANO 1		3,673.17	3,673.17	98 cajones de estacionamiento, de los cuales 96 cajones son estándar y 2 para discapacitados
SOTANO 2		3,673.18	3,673.18	95 cajones de estacionamiento, de los cuales 93 cajones son estándar y 2 para discapacitados
SOTANO 3		3,764.32	3,764.32	95 cajones de estacionamiento, de los cuales 93 cajones son estándar y 2 para discapacitados
SOTANO 4		3,764.32	3,764.32	95 cajones de estacionamiento, de los cuales 93 cajones son estándar y 2 para discapacitados
SOTANO 5		3,578.70	3,578.70	95 cajones de estacionamiento, de los cuales 91 cajones son estándar, 2 compactos y 2 para discapacitados
NIVEL 1 (PLANTA BAJA)	125.01	1,147.50	1,147.50	41 cajones de estacionamiento estándar descubiertos, planta baja de 6 departamentos y amenidades
NIVEL 2		310.96	310.96	Planta alta de 6 departamentos y amenidades
NIVEL 3		465.58	465.58	3 departamentos
NIVEL 4		465.58	465.58	3 departamentos
NIVEL 5		465.58	465.58	3 departamentos
NIVEL 6		465.58	465.58	3 departamentos
NIVEL 7		465.58	465.58	3 departamentos
NIVEL 8		465.58	465.58	3 departamentos
NIVEL 9		465.58	465.58	3 departamentos
NIVEL 10		465.58	465.58	3 departamentos
NIVEL 11		465.58	465.58	3 departamentos

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/519-2022/Construcción Multifamiliar  
02 marzo 2022.

- 12



NIVEL 12		465.58	465.58	3 departamentos
NIVEL 13		465.58	465.58	3 departamentos
NIVEL 14		465.58	465.58	3 departamentos
NIVEL 15		465.58	465.58	3 departamentos
NIVEL 16		465.58	465.58	3 departamentos
NIVEL 17		465.58	465.58	3 departamentos
NIVEL 18		465.58	465.58	3 departamentos
NIVEL 19		465.58	465.58	3 departamentos
NIVEL 20		465.58	465.58	3 departamentos
NIVEL 21		464.58	464.58	2 departamentos
<b>TOTAL</b>	<b>125.01</b>	<b>28,757.17</b>	<b>28,757.17</b>	62 departamentos y 519 cajones de estacionamiento, de los cuales 507 son cajones estándar, 2 compactos y 10 para discapacitados

**VII. ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN DE ACUERDO A LOS PLANOS ARQUITECTÓNICOS DEL PROYECTO:**

Ahora bien, para determinar los lineamientos de construcción aplicables al predio en cuestión, por lo que se realiza el siguiente análisis:

CONCEPTO	NORMATIVIDAD	PROYECTO	CUMPLE
<b>Densidad</b>	HM5 equivalentes a 135 metros cuadrados de superficie de terreno por unidad de vivienda	62 unidades de vivienda	NO
<b>Altura máxima:</b>	10.00 metros, a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante, correspondiente a la altura que se trate, y la colindancia del más próximo predio habitacional unifamiliar señalado en el Plan.  En el presente caso, el predio habitacional unifamiliar más próximo es el identificado con el expediente catastral 19-001-010, ubicado a una distancia aproximada de 161.47 metros, esta distancia dividida entre 2, resulta la distancia de 80.73 metros, a la cual se suman los 10.00 metros de origen permitidos, resultando una altura máxima de 90.73 metros	88.73 metros	SI
<b>Coefficiente de utilización del suelo (CUS):</b>	CUS libre para el uso habitacional multifamiliar	28,757.17 m <sup>2</sup>	SI

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/519-2022/Construcción Multifamiliar  
02 marzo 2022.

- 13



		<i>equivalente a 5.15 veces</i>	
<b>Coefficiente de ocupación del suelo (COS):</b>	<b>COS libre para el uso habitacional multifamiliar</b>	2,284.76 m <sup>2</sup> equivalente a 40.94%	SI
<b>Coefficiente de área verde (CAV):</b>	30% lo que equivale a 1,674.13 metros cuadrados	1,646.39 m <sup>2</sup> equivalente a 29.50%	NO
<b>Remetimiento Frontal:</b>	5% de la longitud del frente del lote, lo que equivale a 2.57 metros	2.77 metros	SI
<b>Remetimiento Lateral:</b>	3% de los lados del terreno o 0.60 metros, el que resulte mayor, lo que corresponde: colindancia lateral izquierda 3.40 metros colindancia lateral derecha de 1.92 metros	Lateral izq. 8.06 m Lateral derecho 20.22 m	SI
<b>Remetimiento Posterior:</b>	10% de la longitud del fondo del lote o 3.00 metros, el que resulte mayor, lo que equivale a 5.98 metros	9.10 metros	SI
<b>Cajones de Estacionamiento:</b>	2 cajones por cada unidad de vivienda o departamento mayor de 100 m <sup>2</sup> hasta 250 m <sup>2</sup> Por lo que requiere 124 cajones de estacionamiento, más 19 cajones de estacionamiento para visitantes. El requerimiento total es de 143 cajones de estacionamiento	519 cajones	SI

**ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS.**

**1.- DENSIDAD:** El proyecto de construcción presentado no cumple con la densidad máxima permitida en la zona HM5 donde se ubica el predio que nos ocupa, de una vivienda por cada 135 metros cuadrados de superficie de terreno, ya que el predio que se analiza tiene una superficie de 5,580.45 metros cuadrados, por lo que le

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/519-2022/Construcción Multifamiliar  
02 marzo 2022.  
- 14



corresponde un máximo 41.33 unidades de vivienda; y siendo que el proyecto presenta las 62 unidades de vivienda antes referenciadas, es evidente que **NO CUMPLE**.

**2. ALTURA:** La altura máxima permitida es de 10.00 metros, a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que existe entre el punto de desplante, correspondiente a la altura que se trate, y la colindancia del más próximo predio habitacional unifamiliar señalada en el Plan, y considerando que el predio habitacional más cercano es el predio identificado con el número de expediente catastral 19-001-010, el cual se encuentra a una distancia aproximada de 161.47 metros, ésta distancia se divide entre 2, y resulta la distancia de 80.73 metros, a la cual se suman los 10.00 metros de origen permitidos, resultando una altura máxima de 90.73 metros, en su proyecto presenta una altura de 88.73 metros, por lo que **CUMPLE**.

**3. COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS):** La normatividad determina que el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) libre, para el uso de suelo habitacional multifamiliar, el proyecto presenta 28,757.17 metros cuadrados, lo que equivale a 5.15 veces, por lo que **CUMPLE**.

**4. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS):** La normatividad determina que el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) libre, para el uso de suelo habitacional multifamiliar, el proyecto presenta un COS de 2,284.76 metros cuadrados equivalente a 40.94%, por lo que **CUMPLE**.

**5. COEFICIENTE DE ÁREA VERDE (CAV):** El CAV será del 30% equivalente a 1,674.13 metros cuadrados, el proyecto presenta 29.50% lo que equivale a 1,646.39 metros cuadrados, por lo que **NO CUMPLE**.

**6. REMETIMIENTO FRONTAL:** El remetimientto mínimo frontal es del 5% de la longitud del frente del lote, y siendo que el frente del predio en cuestión es de 51.52 metros equivale a 2.57 metros, en su proyecto presenta un remetimientto frontal de 2.77 metros, por lo que **CUMPLE**.

**7. REMETIMIENTO LATERAL:** El remetimientto mínimo lateral será del 3% de los lados del terreno o 0.60 metros, el que resulte mayor, lo que corresponde en su colindancia lateral izquierda 3.40 metros y en su colindancia lateral derecha 1.92 metros, en su proyecto presenta un remetimientto lateral izquierdo de 8.06 metros y 20.22 metros de remetimientto lateral derecho, por lo que **CUMPLE**.

**8. REMETIMIENTO POSTERIOR:** El remetimientto posterior es de 10% de la longitud del fondo del lote o 3.00 metros, el que resulte mayor, lo que equivale a 5.98 metros, el proyecto presenta 9.10 metros, por lo que **CUMPLE**.

**9. CAJONES DE ESTACIONAMIENTO:** Para el uso de suelo o para las edificaciones se deberá contar con un área de estacionamiento dentro del inmueble para satisfacer las necesidades generadas por el uso, siendo el requerimiento de 2 cajones por cada unidad de vivienda o departamento mayor de 100 m<sup>2</sup> hasta 250 m<sup>2</sup>, para los 62-sesenta y dos departamentos del proyecto los cuales presentan superficies entre 100 metros cuadrados hasta 250 metros cuadrados, el requerimiento es de **124 cajones** de estacionamiento.

Asimismo, de acuerdo al citado antecedente, en todos los casos se deberán habilitar cajones de estacionamiento adicionales para visitantes, de conformidad con la cantidad de departamentos o unidades de vivienda que se pretende edificar en el inmueble, para el parámetro de 51 a 75 unidades de vivienda o departamentos a edificar es de 19 cajones; por lo que el requerimiento para los 62 departamentos es de **19 cajones para visitas**.

Por lo que el requerimiento total de cajones de estacionamiento para los 62 departamentos es de 143 cajones de estacionamiento, el proyecto presenta 519 cajones, por lo que **CUMPLE**.

**CAJONES COMPACTOS:** Se podrá tener 1-un cajón compacto por cada 4-cuatro cajones, y considerando que el proyecto presenta un total 519 cajones, podrá habilitar un máximo de 129 cajones para vehículos compactos, en su proyecto presenta 2 cajones compactos, por lo que **CUMPLE**.



**MANIOBRA DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO:** Se debe tener una maniobra para cajones de estacionamiento de 7.00 metros, el proyecto presenta una maniobra de 7.00 metros, por lo que **CUMPLE**.

#### **VII.- CONCLUSIÓN**

En virtud de lo anteriormente expuesto y en atención al acuerdo dictado por la Primera Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León en fecha 14-catorce de enero de 2022-dos mil veintidós, dentro del Juicio Contencioso Administrativo número 01/2022, se procedió a realizar el presente dictamen técnico en lo relativo a la solicitud de la persona moral denominada **DESARROLLO DE ESPACIOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.**, consistente en la Demolición total de 125.01 metros cuadrados, Licencia de uso de suelo, Licencia de Construcción de obra nueva y Licencia de uso de Edificación para edificio de departamentos, respecto al predio identificado con expediente catastral número **11-212-002**.

De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo, se ubica en una zona Habitacional Multifamiliar con una densidad HM5 de 135 metros cuadrados de superficie de terreno por unidad de vivienda, y de conformidad con la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, contenida en el citado Plan, el uso Habitacional (1000), giro Multifamiliar Vertical (departamentos) (1004) se considera permitido.

Sin perjuicio de lo anterior, cabe destacar que la persona moral solicitante previamente (07-siete de junio de 2012-dos mil doce), había peticionado ante esta Secretaría, la expedición de la Licencia de Demolición total de 125.01 metros cuadrados, Licencia de uso de suelo, Licencia de Construcción de obra nueva y Uso de Edificación para edificio de departamentos, comercio y servicios, para el predio en cuestión, a la cual se le asignó el expediente administrativo CCSIM-23090/2012; sin embargo el nuevo proyecto se refiere únicamente al uso de suelo multifamiliar, considerando menos niveles y por lo tanto un área de construcción menor con relación al otro proyecto.

Es decir, se trata del mismo solicitante y el mismo predio en el que se realizan diversas peticiones de expedición de licencias ante esta Secretaría; por lo que atendiendo a los Juicios Contenciosos Administrativos con números 01/2022 y 32/2022, en los cuales se demanda la negativa ficta de la suscrita autoridad para ambos expedientes administrativos por separado, se estima resolver las 2-dos solicitudes, analizando cada petición individualmente de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias de la materia, vigentes al tiempo de las referidas solicitudes.

#### **LICENCIA DE DEMOLICIÓN TOTAL**

Con relación a la Demolición total solicitada, y toda vez que ésta cumple con los requisitos que al efecto establece el artículo 146, fracciones I, II, III, VI, VIII, IX, X, XI, XVIII, XIX y XX del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, se dictamina **POSITIVO** la expedición de la Licencia de Demolición total de 125.01 metros cuadrados de construcción, a la persona moral denominada **DESARROLLO DE ESPACIOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.**, respecto del predio ubicado la Avenida los Arcángeles número 1000, en el Fraccionamiento Los Arcángeles, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con expediente catastral número 11-212-002, con una superficie de 5,580.45 metros cuadrados.

#### **LICENCIA DE USO DE SUELO**

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/519-2022/Construcción Multifamiliar  
02 marzo 2022.



Por cuanto a la Licencia de Uso de suelo solicitada, una vez analizada ésta, y considerando lo establecido por el artículo 248 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y los artículos 135, 137 y 138 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, así como el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010, su Plano E-2 de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo Propuestos y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo, y del Reglamento antes citado, y toda vez que se ha presentado la documentación requerida para el trámite que nos ocupa, según se expone en los números IV resulta **IMPROCEDENTE EXPEDIR** a la persona moral denominada **DESARROLLO DE ESPACIOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.**, la **Licencia de Uso de Suelo Multifamiliar para 62 sesenta y dos departamentos** con respecto del inmueble ubicado en la Avenida los Arcángeles número 1000, en el Fraccionamiento Los Arcángeles, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con expediente catastral número 11-212-002, con una superficie de 5,580.45 metros cuadrados.

#### **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE OBRA NUEVA**

En relación a la solicitud consistente en la expedición de la Licencia de Construcción para 28,757.17 metros cuadrados para el predio en cuestión, y en virtud de lo expuesto en el número VII del presente dictamen, en el que una vez analizado el proyecto en lo referente a los lineamientos de construcción conforme al citado antecedente, se advierte que el proyecto en cuestión incumple con el Coeficiente de Área Verde (CAV); por lo que resulta **NEGAR** a la persona moral denominada **DESARROLLO DE ESPACIOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.**, la Licencia de Construcción para 28,757.17 metros cuadrados, respecto del inmueble ubicado en la Avenida los Arcángeles número 1000, en el Fraccionamiento Los Arcángeles, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con expediente catastral número 11-212-002, con una superficie de 5,580.45 metros cuadrados.

#### **LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN**

En cuanto a la solicitud de expedición de Licencia de Uso de Edificación para Multifamiliar, en virtud de la negativa de Licencia de Construcción de obra nueva, en consecuencia, resulta **NEGAR** a la persona moral denominada **DESARROLLO DE ESPACIOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.**, la Licencia de Uso de Edificación para Multifamiliar, respecto del inmueble ubicado en la Avenida los Arcángeles número 1000, en el Fraccionamiento Los Arcángeles, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con expediente catastral número 11-212-002, con una superficie de 5,580.45 metros cuadrados.

Respecto de la licencia de demolición, **SE APERCIBE** a la persona moral denominada **DESARROLLO DE ESPACIOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.**, que **DEBERÁ** adecuar los planos arquitectónicos del proyecto presentados en físico, a los requerimientos que deben contener los planos oficiales, verificando que se cumpla con cada una de las observaciones señaladas en el número VI del presente dictamen. Lo anterior por tratarse de los planos que serán autorizados (con sello y firma respectivos).

Asimismo cabe destacar que el presente asunto será sometido al procedimiento a que se refiere el artículo 138, fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, por lo que el presente dictamen será presentado a la Comisión de Desarrollo Sustentable del R. Ayuntamiento de este Municipio, para que proceda a realizar su propuesta de dictamen y punto de acuerdo que se presente a la consideración del Pleno del R. Ayuntamiento de este municipio, para que emitan la resolución correspondiente.

#### **ATENTAMENTE**

**EL C. SECRETARIO DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO  
DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**

Rúbrica

**JAVIER ALBERTO DE LA FUENTE GARCÍA."**

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/519-2022/Construcción Multifamiliar  
02 marzo 2022.

*JAVIER ALBERTO DE LA FUENTE GARCÍA*  
- 17



**CUARTA.** Ahora bien, y una vez que la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, tuvo a bien exponer en la sesión de Comisión celebrada en fecha 02-dos de marzo de 2022-dos mil veintidós, referente a la petición del particular así como de la situación actual del expediente, referente al estricto cumplimiento del Acuerdo dictado por la Primera Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, en fecha 14-catorce de enero de 2022-dos mil veintidós, dentro del Juicio Contencioso Administrativo número 01/2022, la suscrita Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, procede a exponer lo analizado por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, en su dictamen técnico, el cual obra inserto en el presente instrumento.

En fecha 31-treinta y uno de octubre de 2012-dos mil doce, personal adscrito a la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, realizó una inspección física en la que se refiere textualmente lo siguiente:

*“Actualmente la construcción está sin empezar, remítase en el expediente CCSIM-23090/2012. Datos señalados en inspección anterior”*

En el mismo sentido, la actual Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano en fecha 28-veintiocho de febrero de 2022-dos mil veintidós realizó una nueva inspección física en la que se refiere, según se expone en su dictamen técnico, lo siguiente:

*“UNA VEZ CONSTITUIDO EN EL INMUEBLE OBJETO DE LA VISITA Y EN ATENCIÓN AL OFICIO QUE ANTECEDE SE DA INICIO AL RECORRIDO, EN DONDE SE OBSERVA QUE EXISTE UNA EDIFICACIÓN DE DOS NIVELES EL PRIMER NIVEL COMO PLANTA BAJA A NIVEL DE CALLE Y EL SEGUNDO COMO SEMISÓTANO PERO ACCESO INDEPENDIENTE LATERAL DICHA EDIFICACIÓN TIENE EN EL EXTERIOR UN ANUNCIO CON LA LEYENDA “ENERGON SOLAR” ESTA EDIFICACIÓN CON 380.60 METROS CUADRADOS EN TOTAL DE SUS DOS NIVELES, TENIENDO USO DE OFICINAS, SE OBSERVA TAMBIÉN QUE EXISTE UNA EDIFICACIÓN DE ESTRUCTURA LIGERA QUE SE UNA COMO ALMACÉN Y CUENTA CON UN ÁREA DE 168.00 METROS CUADRADOS. EL ACCESO A AMBAS EDIFICACIONES ES POR LA CALLE LOS ARCÁNGELES. CABE SEÑALAR QUE HAGO MENCIÓN DE LO SIGUIENTE: LA PERSONA CON QUIEN ENTIENDO LA DILIGENCIA DE NOMBRE JUAN GERARDO GALLARDO GALVAN SE RETIRA DEL INMUEBLE POR CUESTIONES LABORALES, DEJANDO A CARGO LA RECEPCIÓN DE LA PRESENTE ACTA AL C. NOE MAURICIO ROMERO GARZA, PERSONA QUE RECIBIRÁ Y FIRMARÁ EL ACTA EN DESARROLLO UNA VEZ CONCLUIDA. RETOMANDO EL RECORRIDO A LA EDIFICACIÓN QUE SE LE DA UN USO A UN ÁREA APROX. DE 1,760 METROS CUADRADOS COMO DE ESTACIONAMIENTO PATIO DE MANIOBRAS Y ALMACÉN, ADEMÁS DE LO OBSERVADO Y DESCRITO, SEDO LA PALABRA AL INGENIERO EDUARDO DEL REAL SUSCRITO A ESTA SECRETARIA QUIEN MENCIONA LO SIGUIENTE: DURANTE MI RECORRIDO SE OBSERVA UN DESNIVEL EN SU LÍMITE DE PROPIEDAD DERECHO DE 10.65 MTS EN UNA LONGITUD AL INTERIOR DEL INMUEBLE EN DIRECCIÓN AL LÍMITE DE PROPIEDAD IZQUIERDO DE 15.00 METROS LINEALES APROXIMADAMENTE RESULTANDO UNA PENDIENTE MAYOR A 45 POR CIENTO; ESTOS DATOS SE VERIFICARÁN CON EL PROCESAMIENTO DE DATOS OBTENIDO CON EL SISTEMA GNSS MARCA TRIMBLE MODELO R8S NÚMERO DE SERIE 605R01314 ANTENA BASE Y ANTENA MÓVIL NÚMERO DE SERIE 6114R0345 DANDO ASÍ POR TERMINADO MI RECORRIDO. CABE SEÑALAR QUE DE LO ANTERIOR SE TOARON DIVERSAS FOTOGRAFÍAS Y VIDEOS CON CÁMARA CORPORAL EPCOM Y MEDIDAS CON CINTA MÉTRICA TRUPER DE 30 M Y*

**ODÓMETRO TRUPER."**

Referente a la ubicación y zonificación, se tiene que el predio en referencia identificado con el expediente catastral número 11-212-002, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo, se ubica en una zona Habitacional Multifamiliar con una densidad HM5 de 135 metros cuadrados de superficie de terreno por unidad de vivienda, y de conformidad con la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, contenida en el citado Plan, el uso Habitacional (1000), giro Multifamiliar Vertical (departamentos) (1004) se considera PERMITIDO; el uso comercial (2000) y uso de servicios (3000), se consideran PROHIBIDOS.

Así bien, según el REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, (Reglamento vigente al momento del ingreso de la solicitud del particular) los lineamientos aplicables para el uso de suelo multifamiliar vertical previsto como permitido en la zona donde se ubica el predio identificado con el expediente catastral número 11-212-002, son los siguientes:

**LINEAMIENTOS USO MULTIFAMILIAR**

**ALTURA:** 12.00 metros a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante, (correspondiente a la altura de que se trate) y la colindancia del más próximo lote o predio que el Plan determine con un uso de suelo habitacional unifamiliar.

**REMETIMIENTO FRONTAL:** 5% de la longitud del frente del lote o predio.

**REMETIMIENTO POSTERIOR:** en el presente caso, el predio colinda en la parte posterior con área municipal de conformidad con el plano del fraccionamiento aprobado, en el Reglamento no señala especificación para estos casos.

**REMETIMIENTO LATERAL:** 1.00 metro o el 3% de la longitud de los lados del terreno, el que sea mayor.

**COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS):** Libre

**COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS):** Libre

**COEFICIENTE DE ÁREA VERDE (CAV):** 30% para lotes o predios con superficie mayor a 2,500 m<sup>2</sup>

**CAJONES DE ESTACIONAMIENTO:**

2 cajones por cada unidad de vivienda o departamento mayor de 100 m<sup>2</sup> hasta 250 m<sup>2</sup>, más 19 cajones para visitas

CONCEPTO	NORMATIVIDAD
<b>Densidad</b>	HM5 equivalentes a 135 metros cuadrados de superficie de terreno por unidad de vivienda
<b>Altura máxima:</b>	<b>12.00 metros</b> a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante, (correspondiente a la altura de que se trate) y la

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/519-2022/Construcción Multifamiliar

02 marzo 2022

- 19



	colindancia del más próximo lote o predio que el Plan determine con un uso de suelo habitacional unifamiliar.
<b>Coefficiente de utilización del suelo (CUS):</b>	<b>Libre</b>
<b>Coefficiente de ocupación del suelo (COS):</b>	<b>Libre</b>
<b>Coefficiente de área verde (CAV):</b>	<b>30%</b>
<b>Remetimiento Frontal:</b>	5% de la longitud del frente del lote
<b>Remetimiento Lateral:</b>	3% de los lados del terreno o 0.60 metros, el que resulte mayor
<b>Remetimiento Posterior:</b>	Ninguno
<b>Cajones de Estacionamiento:</b>	2 cajones por cada unidad de vivienda o departamento mayor de 100 m <sup>2</sup> hasta 250 m <sup>2</sup>  Más 19 cajones para visitas

Como lo advierte la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, en su dictamen técnico, mismo que obra inserto en el presente dictamen, la solicitud de autorización y expedición de licencias de uso de suelo y de uso de edificación para un edificio de 62-sesenta y dos departamentos, respecto del predio identificado con el expediente catastral número 11-212-002, no cumple con la zonificación y densidad habitacional máxima prevista en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo, dado que dicho predio se ubica en una zona Habitacional Multifamiliar con una densidad HM5 de 135 metros cuadrados de superficie de terreno por unidad de vivienda, y de conformidad con la Matriz de

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo UrbanoDICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/819-2022/Construcción Multifamiliar  
02 marzo 2022.



Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, contenida en el citado Plan, el uso Habitacional (1000), giro Multifamiliar Vertical (departamentos) (1004) se considera PERMITIDO.

Por consiguiente, la Secretaría señala que aunque no es urbanísticamente factible autorizar el uso de suelo y el uso de edificación de departamentos respecto del predio identificado con el expediente catastral número 11-212-002, procedió a analizar los aspectos arquitectónicos que se refieren a la forma de la edificación o configuración urbana del proyecto de edificación presentado, a fin de dictaminar lo que corresponde a dichos aspectos, por lo que señala en su apartado V, los requisitos que debe contener los planos oficiales, en su apartado VI, realiza el análisis del plano del proyecto arquitectónico presentado por el solicitante, en donde se señala que presenta diversas inconsistencias en relación a los requisitos que debe cumplir todo plano oficial al ingreso de la solicitud de expedición de una licencia, terminando el numeral en su último párrafo refiriendo que dado el incumplimiento de tales requisitos mínimos en la representación gráfica del proyecto, no es técnica ni jurídicamente posible emprender la revisión del proyecto arquitectónico que se presentó a la consideración y aprobación de esa autoridad municipal bajo el expediente administrativo número CM 23149-2012, dada a la ausencia de las referencias gráficas y textuales que deben contener los planos sometidos a revisión de esa autoridad.

Ahora bien, el dictamen técnico de la Secretaría, refiere que es importante destacar que en fecha 07-siete de junio de 2012-dos mil doce el mismo solicitante, es decir, la persona moral denominada Desarrollos de Espacios Inmobiliarios, S.A. de C.V., presentó solicitud de expedición de Licencia de demolición total de 125.01 metros cuadrados, Licencia de construcción obra nueva, Licencia de uso de suelo y Licencia de uso de edificación para edificio de departamentos, comercio y servicios, al cual se le asignó el **expediente administrativo número CM 23090-2012**, siendo la actual solicitud incompatible con esta.

Sin perjuicio de lo anterior, y en virtud de la admisión de la demanda interpuesta dentro del Juicio Contencioso Administrativo número 01/2022, ante la Primer Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, en fecha 14-catorce de enero de 2022-dos mil veintidós, respecto del expediente administrativo número CM 23149-2012, la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, consideró realizar el siguiente análisis, mismo que será transcrito íntegramente a continuación:

**"DESGLOSE DE ÁREAS DE ACUERDO A LOS PLANOS ARQUITECTÓNICOS DEL PROYECTO:**

***Datos de Construcción***

***Construcción existente por demoler: ..... 125.01 m<sup>2</sup>***  
***Construcción obra nueva ..... 28,757.17 m<sup>2</sup>***  
***(10,453.69 m<sup>2</sup> Multifamiliar) (10,303.48 m<sup>2</sup> Comercial y Servicios)***  
***Construcción total: ..... 28,757.17 m<sup>2</sup>***



NIVEL	DEMOLOCIÓN TOTAL (m <sup>2</sup> )	CONSTRUCCIÓN (m <sup>2</sup> )	ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )	OBSERVACIONES
SOTA NO 1		3.6 73.1 7	3 .67 3.1 7	98 cajones de estacionamiento, de los cuales 96 cajones son estándar y 2 para discapacitados
SOTA NO 2		3.6 73.1 8	3 .67 3.1 8	95 cajones de estacionamiento, de los cuales 93 cajones son estándar y 2 para discapacitados
SOTA NO 3		3.7 64.3 2	3 .76 4.3 2	95 cajones de estacionamiento, de los cuales 93 cajones son estándar y 2 para discapacitados
SOTA NO 4		3.7 64.3 2	3 .76 4.3 2	95 cajones de estacionamiento, de los cuales 93 cajones son estándar y 2 para discapacitados
SOTA NO 5		3.5 78.7 0	3 .57 8.7 0	95 cajones de estacionamiento, de los cuales 91 cajones son estándar, 2 compactos y 2 para discapacitados
NIVEL 1 (PLANTA BAJA)	125,0 1	1,1 47.5 0	1 .14 7.5 0	41 cajones de estacionamiento estándar descubiertos, planta baja de 6 departamentos y amenidades
NIVEL 2		31 0.96	3 10. 96	Planta alta de 6 departamentos y amenidades
NIVEL 3		46 5.58	4 65. 58	3 departamentos
NIVEL 4		46 5.58	4 65. 58	3 departamentos
NIVEL 5		46 5.58	4 65. 58	3 departamentos



# San Pedro Garza García

2021 — 2024

<i>NIVE</i> <i>L 6</i>	46 5.58	4 65. 58	3 departamentos
<i>NIVE</i> <i>L 7</i>	46 5.58	4 65. 58	3 departamentos
<i>NIVE</i> <i>L 8</i>	46 5.58	4 65. 58	3 departamentos
<i>NIVE</i> <i>L 9</i>	46 5.58	4 65. 58	3 departamentos
<i>NIVE</i> <i>L 10</i>	46 5.58	4 65. 58	3 departamentos
<i>NIVE</i> <i>L 11</i>	46 5.58	4 65. 58	3 departamentos
<i>NIVE</i> <i>L 12</i>	46 5.58	4 65. 58	3 departamentos
<i>NIVE</i> <i>L 13</i>	46 5.58	4 65. 58	3 departamentos
<i>NIVE</i> <i>L 14</i>	46 5.58	4 65. 58	3 departamentos
<i>NIVE</i> <i>L 15</i>	46 5.58	4 65. 58	3 departamentos
<i>NIVE</i> <i>L 16</i>	46 5.58	4 65. 58	3 departamentos
<i>NIVE</i> <i>L 17</i>	46 5.58	4 65. 58	3 departamentos
<i>NIVE</i> <i>L 18</i>	46 5.58	4 65. 58	3 departamentos
<i>NIVE</i> <i>L 19</i>	46 5.58	4 65. 58	3 departamentos
<i>NIVE</i> <i>L 20</i>	46 5.58	4 65. 58	3 departamentos
<i>NIVE</i> <i>L 21</i>	46 4.58	4 64. 58	2 departamentos

Republicano Ayuntamiento  
 Comisión de Ordenamiento y  
 Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/519-2022/Construcción Multifamiliar  
 02 marzo 2022.



<b>TOTA</b>	<b>125.0</b>	<b>28,</b>	<b>2</b>	<i>62 departamentos y 519 cajones de estacionamiento, de los cuales 507 son cajones estándar, 2 compactos y 10 para discapacitados</i>
<b>L</b>	<b>1</b>	<b>757.</b>	<b>8,7</b>	
		<b>17</b>	<b>17</b>	

**VII. ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN DE ACUERDO A LOS PLANOS ARQUITECTÓNICOS DEL PROYECTO:**

*Ahora bien, para determinar los lineamientos de construcción aplicables al predio en cuestión, por lo que se realiza el siguiente análisis:*

CONCEPTO	NORMATIVIDAD	PROYECTO	CUMPLE
<b>Densidad</b>	<i>HM5 equivalentes a 135 metros cuadrados de superficie de terreno por unidad de vivienda</i>	<i>62 unidades de vivienda</i>	<i>NO</i>
<b>Altura máxima:</b>	<i>10.00 metros, a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante, correspondiente a la altura que se trate, y la colindancia del más próximo predio habitacional unifamiliar señalado en el Plan.</i>  <i>En el presente caso, el predio habitacional unifamiliar más próximo es el identificado con el expediente catastral 19-001-010, ubicado a una distancia aproximada de 161.47 metros, esta distancia dividida entre 2, resulta la distancia de 80.73 metros, a la cual se suman los 10.00 metros de origen permitidos, resultando una altura máxima de 90.73 metros</i>	<i>88.73 metros</i>	<i>SI</i>
<b>Coefficiente de utilización del suelo (CUS):</b>	<i>CUS libre para el uso habitacional multifamiliar</i>	<i>28,757.17 m2 equivalente a 5.15 veces</i>	<i>SI</i>

-24



<b>Coeficiente de ocupación del suelo (COS):</b>	<b>COS libre para el uso habitacional multifamiliar</b>	2,284.76 m <sup>2</sup> equivalente a 40.94%	SI
<b>Coeficiente de área verde (CAV):</b>	30% lo que equivale a 1,674.13 metros cuadrados	1,646.39 m <sup>2</sup> equivalente a 29.50%	NO
<b>Remetimiento Frontal:</b>	5% de la longitud del frente del lote, lo que equivale a 2.57 metros	2.77 metros	SI
<b>Remetimiento Lateral:</b>	3% de los lados del terreno o 0.60 metros, el que resulte mayor, lo que corresponde: colindancia lateral izquierda 3.40 metros colindancia lateral derecha de 1.92 metros	Lateral izq. 8.06 m Lateral derecho 20.22 m	SI
<b>Remetimiento Posterior:</b>	10% de la longitud del fondo del lote o 3.00 metros, el que resulte mayor, lo que equivale a 5.98 metros	9.10 metros	SI
<b>Cajones de Estacionamiento:</b>	2 cajones por cada unidad de vivienda o departamento mayor de 100 m <sup>2</sup> hasta 250 m <sup>2</sup> Por lo que requiere 124 cajones de estacionamiento, más 19 cajones de estacionamiento para visitantes. El requerimiento total es de 143 cajones de estacionamiento	519 cajones	SI

**ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS.**

1.- **DENSIDAD:** El proyecto de construcción presentado no cumple con la densidad máxima permitida en la zona HM5 donde se ubica el predio que nos ocupa, de una vivienda por cada 135 metros cuadrados de superficie de terreno, ya que el predio que se analiza tiene una superficie de 5,580.45 metros cuadrados,



por lo que le corresponde un máximo 41.33 unidades de vivienda; y siendo que el proyecto presenta las 62 unidades de vivienda antes referenciadas, es evidente que **NO CUMPLE**.

2. **ALTURA:** La altura máxima permitida es de 10.00 metros, a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que existe entre el punto de desplante, correspondiente a la altura que se trate, y la colindancia del más próximo predio habitacional unifamiliar señalada en el Plan, y considerando que el predio habitacional más cercano es el predio identificado con el número de expediente catastral 19-001-010, el cual se encuentra a una distancia aproximada de 161.47 metros, ésta distancia se divide entre 2, y resulta la distancia de 80.73 metros, a la cual se suman los 10.00 metros de origen permitidos, resultando una altura máxima de 90.73 metros, en su proyecto presenta una altura de 88.73 metros, por lo que **CUMPLE**.

3. **COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS):** La normatividad determina que el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) libre, para el uso de suelo habitacional multifamiliar, el proyecto presenta 28,757.17 metros cuadrados, lo que equivale a 5.15 veces, por lo que **CUMPLE**.

4. **COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS):** La normatividad determina que el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) libre, para el uso de suelo habitacional multifamiliar, el proyecto presenta un COS de 2,284.76 metros cuadrados equivalente a 40.94%, por lo que **CUMPLE**.

5. **COEFICIENTE DE ÁREA VERDE (CAV):** El CAV será del 30% equivalente a 1,674.13 metros cuadrados, el proyecto presenta 29.50% lo que equivale a 1,646.39 metros cuadrados, por lo que **NO CUMPLE**.

6. **REMETIMIENTO FRONTAL:** El remetimiento mínimo frontal es del 5% de la longitud del frente del lote, y siendo que el frente del predio en cuestión es de 51.52 metros equivale a 2.57 metros, en su proyecto presenta un remetimiento frontal de 2.77 metros, por lo que **CUMPLE**.

7. **REMETIMIENTO LATERAL:** El remetimiento mínimo lateral será del 3% de los lados del terreno o 0.60 metros, el que resulte mayor, lo que corresponde en su colindancia lateral izquierda 3.40 metros y en su colindancia lateral derecha 1.92 metros, en su proyecto presenta un remetimiento lateral izquierdo de 8.06 metros y 20.22 metros de remetimiento lateral derecho, por lo que **CUMPLE**.

8. **REMETIMIENTO POSTERIOR:** El remetimiento posterior es de 10% de la longitud del fondo del lote o 3.00 metros, el que resulte mayor, lo que equivale a 5.98 metros, el proyecto presenta 9.10 metros, por lo que **CUMPLE**.

9. **CAJONES DE ESTACIONAMIENTO:** Para el uso de suelo o para las edificaciones se deberá contar con un área de estacionamiento dentro del inmueble para satisfacer las necesidades generadas por el uso, siendo el requerimiento de 2 cajones por cada unidad de vivienda o departamento mayor de 100 m<sup>2</sup> hasta 250 m<sup>2</sup>, para los 62-seventa y dos departamentos del proyecto los cuales presentan superficies entre 100 metros cuadrados hasta 250 metros cuadrados, el requerimiento es de **124 cajones** de estacionamiento.

Asimismo, de acuerdo al citado antecedente, en todos los casos se deberán habilitar cajones de estacionamiento adicionales para visitantes, de conformidad con la cantidad de departamentos o unidades de vivienda que se pretende edificar en el inmueble, para el parámetro de 51 a 75 unidades de vivienda o departamentos a edificar es de 19 cajones; por lo que el requerimiento para los 62 departamentos es de **19 cajones para visitas**.

Por lo que el requerimiento total de cajones de estacionamiento para los 62 departamentos es de 143 cajones de estacionamiento, el proyecto presenta 519 cajones, por lo que **CUMPLE**.



**CAJONES COMPACTOS:** *Se podrá tener 1-un cajón compacto por cada 4-cuatro cajones, y considerando que el proyecto presenta un total 519 cajones, podrá habilitar un máximo de 129 cajones para vehículos compactos, en su proyecto presenta 2 cajones compactos, por lo que **CUMPLE**.*

**MANIOBRA DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO:** *Se debe tener una maniobra para cajones de estacionamiento de 7.00 metros, el proyecto presenta una maniobra de 7.00 metros, por lo que **CUMPLE**”*

Es importante mencionar tal como se mencionó con antelación en el presente dictamen así como lo referido en el dictamen técnico de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, que la persona moral solicitante, previamente (07-siete de junio de 2012-dos mil doce), había petitionado ante la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, ahora Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, la expedición de la Licencia de Demolición total de 125.01 metros cuadrados, Licencia de uso de suelo, Licencia de Construcción de obra nueva y Uso de Edificación para edificio de departamentos, comercio y servicios, para el predio en cuestión, a la cual se le asignó el expediente administrativo CCSIM-23090/2012; sin embargo el nuevo proyecto se refiere únicamente al uso de suelo multifamiliar, considerando menos niveles y por lo tanto un área de construcción menor con relación al otro proyecto; es decir, se trata del mismo solicitante y el mismo predio en el que se realizan diversas peticiones de expedición de licencias ante dicha Secretaría; por lo que atendiendo a los Juicios Contenciosos Administrativos con números 01/2022 y 32/2022, en los cuales se demanda la negativa ficta de la Secretaría, para ambos expedientes administrativos por separado, es por ello que la multicitada Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, estimó resolver las 2-dos solicitudes, analizando cada petición individualmente de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias de la materia, vigentes al tiempo de las referidas solicitudes.

**QUINTA.** En virtud de lo anteriormente expuesto derivado del estudio del dictamen técnico de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, así como en estricto cumplimiento y atención al acuerdo dictado por la Primera Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León en fecha 14-catorce de enero de 2022-dos mil veintidós, dentro del Juicio Contencioso Administrativo número 01/2022, la suscrita Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, considera factible dictaminar de la siguiente manera:

Con relación a la **DEMOLICIÓN TOTAL** solicitada, y toda vez que esta cumple con los requisitos que al efecto establece el artículo 146, fracciones I, II, III, VI, VIII, IX, X, XI, XVIII, XIX y XX del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, (Reglamento vigente al momento del ingreso de la solicitud del particular) se dictamina **POSITIVO** la expedición de la **LICENCIA DE DEMOLICIÓN TOTAL DE 125.01 METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN**, a la persona moral denominada **DESARROLLO DE ESPACIOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.**, respecto del predio ubicado la Avenida los Arcángeles número 1000, en el Fraccionamiento Los Arcángeles, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con expediente catastral número 11-212-002, con una superficie de 5,580.45 metros cuadrados; apercibiéndose que deberá adecuar los planos arquitectónicos del proyecto presentados en físico, a los requerimientos que deben contener los planos oficiales, verificando que se cumpla con cada una de las observaciones señaladas en el número VI del dictamen técnico de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano Lo anterior por tratarse de los planos que serán autorizados (con sello y firma respectivos).

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU/2021-2024/519-2022/Construcción Multifamiliar  
02 marzo 2022.



Por cuanto a la Licencia de Uso de suelo solicitada, una vez analizada ésta, y considerando lo establecido por el artículo 248 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y los artículos 135, 137 y 138 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, (Reglamento vigente al momento del ingreso de la solicitud del particular) así como el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, Actualización 2010, su Plano E-2 de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo Propuestos y la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo, y del Reglamento antes citado, resulta **IMPROCEDENTE EXPEDIR** a la persona moral denominada DESARROLLO DE ESPACIOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V., la **LICENCIA DE USO DE SUELO MULTIFAMILIAR PARA 62 DEPARTAMENTOS**, con respecto del inmueble ubicado en la Avenida los Arcángeles número 1000, en el Fraccionamiento Los Arcángeles, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con expediente catastral número 11-212-002, con una superficie de 5,580.45 metros cuadrados.

Así mismo, en relación a la solicitud consistente en la expedición de la Licencia de Construcción para 28,757.17 metros cuadrados, para el predio en cuestión, y en virtud de lo expuesto en el número VII del dictamen técnico emitido por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, mismo que obra inserto en el presente instrumento, en el que una vez analizado el proyecto en lo referente a los lineamientos de construcción conforme a los citados antecedentes, se advierte que el proyecto en cuestión, incumple con el Coeficiente de Área Verde (CAV) por lo que es factible dictaminar en sentido **NEGATIVO** a la persona moral denominada DESARROLLO DE ESPACIOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V., la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA 28,757.17 METROS CUADRADOS**, respecto del inmueble ubicado en la Avenida los Arcángeles número 1000, en el Fraccionamiento Los Arcángeles, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con expediente catastral número 11-212-002, con una superficie de 5,580.45 metros cuadrados.

En cuanto a la solicitud de expedición de Licencia de Uso de Edificación para Multifamiliar, en virtud de la negativa de Licencia de Construcción de obra nueva, en consecuencia, resulta **NEGAR** a la persona moral denominada DESARROLLO DE ESPACIOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V., la **LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR**, respecto del inmueble ubicado en la Avenida los Arcángeles número 1000, en el Fraccionamiento Los Arcángeles, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con expediente catastral número 11-212-002, con una superficie de 5,580.45 metros cuadrados.

**SEXTA.** En virtud de lo asentado en los antecedentes y consideraciones de este dictamen, la suscrita Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, de conformidad con los artículos 38 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y 29, 40 fracción IV y 58 Primer Párrafo del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, somete a la consideración y aprobación del Republicano Ayuntamiento, el siguiente

#### ACUERDO

Republicano Ayuntamiento

Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/519-2022/Construcción Multifamiliar  
02.marzo 2022.

- 28



San Pedro  
Garza García

2021 — 2024

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos expuestos en las consideraciones del presente dictamen, en los términos señalados en las mismas y en estricto cumplimiento del Acuerdo dictado por la Primera Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, en fecha 14-catorce de enero de 2022-dos mil veintidós, dentro del Juicio Contencioso Administrativo número 01/2022, se **APRUEBA** la **LICENCIA DE DEMOLICIÓN TOTAL DE 125.01 METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN**, así mismo se **NIEGA** la **LICENCIA DE USO DE SUELO MULTIFAMILIAR PARA 62 DEPARTAMENTOS**; la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA 28,757.17 METROS CUADRADOS** así como la **LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA MULTIFAMILIAR**, a la persona moral denominada **DESARROLLOS DE ESPACIOS INMOBILIARIOS, S.A. de C.V.**, lo anterior descrito específicamente en la consideración **QUINTA** del presente dictamen, así como lo expuesto en el dictamen técnico de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, respecto del inmueble que se localiza en la Avenida los Arcángeles número 1000, en el Fraccionamiento Los Arcángeles, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**SEGUNDO.** La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dicta conforme a la documentación, datos e informes proporcionados por el solicitante bajo su estricta responsabilidad.

**TERCERO.** Notifíquese el presente acuerdo al Secretario de Ordenamiento y Desarrollo Urbano así como al Director General de Asuntos Jurídicos del municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, a fin de que realicen lo que a derecho corresponda.

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

**QUINTO.** El presente acuerdo entrará en vigor a partir del momento de su aprobación.

**A T E N T A M E N T E**  
**COMISION DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO**  
**DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO.**

*[Firma]*  
**C. EDUARDO ARMANDO AGUILAR VALDEZ**  
**PRESIDENTE**  
**A FAVOR AD CAUTELAM**

*[Firma]*  
**C. VIVIANNE CLARIOND DOMENE**  
**SECRETARIA**  
**A FAVOR AD CAUTELAM**

*[Firma]*  
**C. BRENDA TAFICH LANKENAU**  
**VOCAL**  
**A FAVOR**

ÚLTIMA FOJA DEL DICTÁMEN NÚMERO CODU 2021-2024/519-2022/Construcción Multifamiliar

Republicano Ayuntamiento  
Comisión de Ordenamiento y  
Desarrollo Urbano

DICTAMEN NÚMERO CODU 2021-2024/519-2022/Construcción Multifamiliar  
02 marzo 2022.

*[Firma]* - 29

Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez. Muchas gracias.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó: Gracias Regidor.



Someto a su consideración el dictamen presentado.

¿Existe algún comentario?

Tiene el uso de la palabra, la regidora María de los Dolores Suárez.

**Regidora, C. María de los Dolores Suárez Garza.** Gracias.

En cuanto a este expediente, mi comentario es, por qué tenemos que esperar para que nos demanden para sacar un dictamen, por qué tenemos que llegar a juicio, para que suceden las cosas.

Quisiera saber, cuántos dictámenes están en rezago, para saber si se les está dando. Algunos ciudadanos y a otros se les está dejando pendiente.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Perdón Regidora, parece que está apagado su micrófono.  
Listo.

**Regidora, C. María de los Dolores Suárez Garza.** Gracias, gracias.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Se escucha perfectamente.  
Adelante Regidora.

**Regidora, C. María de los Dolores Suárez Garza.** Otra vez.

Gracias señor Secretario.

En cuanto a este expediente, el comentario es, más que nada es una pregunta, por qué tenemos que esperar a que nos demanden para sacar un dictamen, por qué tenemos que llegar a juicio, por qué se tiene que llegar a ese tipo de cosas.

Quisiera saber, cuántos dictámenes están en rezago, para saber si se les está dando atención preferencial a algunos ciudadanos y a otros se les deja pendientes o cómo estamos con ese tema.

Se que tenemos un reglamento nuevo, y sé que es para ayudar a esto, pero me llama mucho la atención, que tenga tantos años este dictamen.

Entonces, es como una pregunta para todos nosotros, por qué esperar a que sucedan este tipo de situaciones.

Gracias.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Sí, tiene el uso de la palabra el regidor Eduardo Armando Aguilar.

**Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez.** Si, muchas gracias Secretario.

Precisamente, bueno, una de las condiciones que hemos encontrado en la comisión, es que, hay muchos trámites que son abandonados por el mismo promotor, o que no se les da seguimiento.

Este es un trámite del 2012, precisamente, tiene, ya cumple 12 años, y los mismos desarrolladores, o promotores, o propietarios dejan de dar seguimiento.

Como saben, el proceso de cualquier licencia, es un tema que debe de llevar el seguimiento del propietario en entregar documentación, en hacer los ajustes que se le pide, en hacer el pago de las licencias.

Muchas veces también nos sucede que, cuando se hace ya la cuantificación y el tema de la licencia, el pago, reconsideran los propietarios hacer la inversión o el desarrollo de la edificación, por el costo de las licencias.

Entonces, si es un tema recurrente, las razones son muchísimas y en este caso, bueno, fue por parte del propietario desarrollador, quien no dio seguimiento al trámite.

Y posteriormente, lo hace a través de un proceso legal, no, pudiendo haber también regresado directamente a la Secretaría de Desarrollo Urbano, al municipio, para continuar con este trámite, desempolvarlo, a pesar de los años que dejó de hacerlo, pero, pues, decide hacerlo así, a través de un juicio.

Bueno, es una alternativa que ellos decidieron, pero puede hacerse. O pudo haberlo hecho también directamente en la Secretaría, y reactivar su trámite a pesar del tiempo que llevaba. Que la había dejado en el cajón.

Entonces, si es un tema que depende mucho de los promotores o los gestores del trámite.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Gracias Regidor.  
Tiene el uso de la palabra, la regidora Brenda Tafich.



**Regidora, C. Brenda Tafich Lankenau.** Gracias Secretario.

Bueno, en este asunto como en el anterior, sí nos comentaron en la Secretaría que, fue porque se archivaron.

Archivaron estos dos trámites, y ya no le dieron seguimiento dentro de la Secretaría.

Entonces, como le pides al ciudadano, que vaya y le dé seguimiento a un trámite que archivaste.

En este caso, eso fue lo que pasó.

Y ya, gracias a que metieron un juicio, es que ahorita les estamos dando la respuesta.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Tiene el uso de la palabra, la regidora Vivianne Clariond.

**Regidora, C. Vivianne Clariond Domene.** Sí, al no haberse presentado, después, el ciudadano a recolectar su licencia, entonces es cuando se archiva.

De hecho, es uno de los objetivos del nuevo Reglamento de Desarrollo Urbano, es que tengan como una. Tiempo de caducidad, de que sí tú no vas a reclamar tu licencia, entonces, ya tienes que volver a iniciar, para que ya no se queden archivados.

**Regidora, C. Brenda Tafich Lankenau.** Bueno, aquí nunca se les dio. O sea, no se emitió una licencia, de hecho, creo que, también pregunté en la comisión, por qué no se le requirió de lo que les faltaba, para completar el trámite, y lo que me contestaron, fue, que lo habían archivado.

Aquí no, si entiendo que en muchos trámites tenemos ese detalle, de que, a lo mejor, no vienen por él o algo, y eso puede suceder en muchos, pero en este en particular y en el anterior, no se le pidió al ciudadano, que era lo que necesitaba para poder continuar.

Entonces, los archivan y, pues, ahí es donde se perdió 10 años este trámite.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Tiene el uso de la palabra, la regidora Daniela Gómez.

**Regidora, C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero.** Gracias.

Yo sólo quiero comentar que no estoy de acuerdo en dar este permiso, por ejemplo, en el tema de cajones para personas con discapacidad tiene menos de 2, cuando debe de haber 15, y así hay varias cosas que no cumple.

Entonces, voy a votar a favor ad cautelam, porque un juez nos está ordenando que lo hagamos así.

**Regidora, C. Brenda Tafich Lankenau.** Pero es negativo, viene en sentido negativo, no se le está aceptando.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Muy bien, sí. Tiene el uso de la palabra, el regidor Eduardo Aguilar.

**Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez.** Si, muchas gracias.

Efectivamente, el dictamen viene en sentido negativo, porque incumple como bien manifiesta la regidora Daniela, con distintos temas, además del uso de suelo en un caso y la densidad en otro.

Y bueno, en este caso particular, quien lo abandona es el Secretario. Digo, perdón, no es el Secretario, si no, el ciudadano, la Secretaría lo recibe hace. En el 2012.

Y dentro de nuestro reglamento, lo que se está buscando es que estos, cuando son abandonados por el ciudadano caduquen los trámites, porque sucede que muchos incluso quedan ciertos aprovechamientos, o se van ciertos reglamentos que ya no son vigentes, después de que lo dejan tantos años abandonados.

Es difícil a la Secretaría, pues, obliga también a un ciudadano a que termine un trámite o lo complemente.

En este caso, fue la persona que hizo el trámite, que lo abandonó, y que también tenía la posibilidad de reactivarlo, regresar después de doce años a darle seguimiento, directamente en la secretaría, insisto, y decide hacerlo a través de un juicio, no, porque, aunque luego haya abandonado doce años, pues, pudo regresar y quedarse en donde iba con su trámite, no lo hizo así, y por eso está haciéndolo través de un juicio.

Entonces, en este caso sí insistir, que fue el ciudadano quien no dio seguimiento.

Y no fue un procedimiento que haya detenido la Secretaría, en ningún momento, no, porque esto tiene más de tres administraciones.



Entonces, en ninguna de estas administraciones, el municipio o algunas de las Secretarías en turno, lo detuvo al ciudadano, o le detuvo el trámite, sino que, simplemente el ciudadano no le da seguimiento, y hasta ahora regresa a través de una sentencia para su conclusión.

**Regidora, C. Vivianne Clariond Domene.** O sea, se archiva porque el ciudadano no le dio seguimiento.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Bien, al no haber más comentarios, someto a votación el siguiente ACUERDO:

**Se aprueba el Dictamen número CODU 2021-2024/519-2022/Construcción Multifamiliar, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada. Quienes estén a favor, gracias, en contra, abstenciones.**

**Presidente Municipal:**

**C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos** A favor

**Síndico Primero y Síndica Segunda:**

**C. Francisco Juan Garza Barbosa** A favor

**C. Martha María Reynoso Elizondo** A favor

**Regidoras y Regidores:**

**C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero** A favor

**C. Javier González Alcántara Cáceres** A favor

**C. Vivianne Clariond Domene** A favor

**C. Eduardo Armando Aguilar Valdez** A favor

**C. María Teresa Rivera Tuñón** A favor

**C. Pedro Lona Juárez** A favor

**C. María Estela Yturria García** A favor

**C. Rodolfo Mendoza Elizondo** Ausente con aviso

**C. María Del Rosario Galván García** A favor

**C. José Antonio Rodarte Barraza** A favor

**C. Brenda Tafich Lankenau** A favor

**C. María de los Dolores Suárez Garza** A favor

**SE APRUEBA POR UNANIMIDAD.** Con 14 votos a favor.

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** Bien, pasamos en seguida al siguiente punto del Orden del Día, referente a los Asuntos Generales.

**Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez.** Perdón Secretario.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Sí.

**Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez.** Nada más comentar que el sentido de mi voto es, ad cautelam, también.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Muy bien, sería ad cautelam igual que el dictamen anterior Regidoras, Regidores, ¿sí?  
Igual la regidora Brenda Tafich, está a favor del dictamen en sentido normal, el resto de los miembros del Ayuntamiento ad cautelam.

Bien, pasamos al **PUNTO NÚMERO 8** de Asuntos Generales, en primer lugar, tiene el uso de la palabra, la síndica segunda Martha María Reynoso Elizondo, en el asunto relacionado con la encuesta de percepción ciudadana Así Vamos 2021.

**Síndica Segunda, C. Martha María Reynoso Elizondo.** Gracias señor Secretario.

Quiero hacer de su conocimiento, que el pasado domingo 27 de febrero, se presentaron los resultados de la evaluación Así Vamos 2021, de la plataforma ciudadana Cómo Vamos Nuevo León.

Este estudio de percepción, fue realizado en colaboración con la Facultad de Economía de la Universidad Autónoma de Nuevo León, y fue una muestra total de 4,419 viviendas particulares, habitadas, y residentes habituales del estado de Nuevo León.



De las cuatro, 88 por ciento pertenecen al área metropolitana de Monterrey, y el 12 por ciento se ubican fuera del área metropolitana de Monterrey.

Esta evaluación, tuvo como objetivo, presentar la percepción que tienen las y los habitantes del municipio, sobre temas de alcance municipal, que se categorizaron en cuatro grandes rubros.

Uno. Desarrollo Social y Económico.

Dos. Desarrollo Sustentable.

Tres. Seguridad y Justicia, y

Cuatro. Gobierno.

En este sentido, de los municipios del área metropolitana que fueron evaluados, San Pedro Garza García, San Nicolás de los Garza, Santa Catarina, Apodaca, García, Monterrey, Santiago, Escobedo, Guadalupe, Juárez y Cadereyta.

El municipio de San Pedro se posicionó de la siguiente manera:

Primer lugar en la calificación de la calidad y estado de las banquetas del municipio, con un 7.7.

Primer lugar en el promedio de calificación, en la evaluación de alumbrado público el municipio, con un 8.7.

Primer lugar en el promedio de calificación, en la evaluación de la condición de las calles y avenidas del municipio, con un 8.0.

Primer lugar en el promedio de calificación, en la evaluación de los parques, plazas y áreas verdes del municipio, con un 8.7.

Primer lugar en el promedio de calificación, en la evaluación del drenaje pluvial del municipio, con un 8.1.

Empate del primer lugar en el promedio de calificación, en la evaluación de la recolección de basura del municipio, con un 8.8.

Primer lugar en el promedio de calificación, en la evaluación de baja percepción de perros y gatos abandonados en las calles del municipio, con un 7.7.

Municipio mejor evaluado en todos los aspectos, respecto a la calidad de los parques y jardines, que incluye limpieza e imagen, seguridad, espacio para hacer ejercicio, suficientes árboles y vegetación, e infraestructura necesaria.

Municipio mejor evaluado en percepción de seguridad, donde el 95.8 por ciento de la ciudadanía, decía sentirse segura, o muy segura en su municipio.

Primer lugar en la evaluación de desempeño del policía, con un 8.8.

Y, primer lugar en la evaluación al desempeño del tránsito, con un 8.1.

Los resultados completos los pueden encontrar de esta encuesta, se encuentre publicados en la página <http://www.comovamosnl.org>

Muchas gracias.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Gracias Síndica. Enseguida tiene el uso de la palabra, la regidora Daniela Gómez Guerrero, en relación a la campaña de vacunación refuerzo COVID.

**Regidora, C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero.** Gracias Secretario.

Si, les quiero compartir que, en esta semana del 9 al 11 de marzo, vamos a tener la campaña de vacunación de refuerzo para jóvenes de 18 a 39 años, se va a poner la marcada AstraZeneca.

El lugar en donde vamos a estar vacunando, es en el Boulevard Díaz Ordaz, en los terrenos de la zona industrial, pasamos a contar nuevamente con el apoyo del CESADE, UDEM, Cruz Roja y del ISSSTE.

Y, recuerdo que habrá traslado para algunas personas que no tienen oportunidad de ir en su coche, desde el gimnasio San Pedro 400, desde Alcaldía Poniente y Alcaldía Canteras, para que esos días se acerquen, en los días que tienen ya cita en la plataforma municipal.

Muchas gracias.



**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Gracias Regidora. Bien, el siguiente asunto está inscrito, por la regidora Vivianne Clariond Domene, las plantas tratadoras de agua.

**Regidora, C. Vivianne Clariond Domene.** Gracias Secretario.

Ante la crisis que vivimos de escasez de agua, les quería avisar que tenemos para este 2022, en plan, tres nuevas plantas tratadoras de agua, una estará ubicada en el parque Rufino Tamayo, otra Bosques del Valle y una más en el parque Clouthier.

El principal objetivo es dejar el agua de primer uso para el consumo humano, y contar con agua de excelente calidad para el riego de áreas verdes, cubriendo así la mayoría de los parques cercanos a las plantas tratadoras.

Se tiene identificado que se podrá cubrir 244 parques.

Se tiene un presupuesto aproximado de, 30 millones de pesos por las tres plantas.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Gracias Regidora. Por último. No antepenúltimo, o penúltimo la regidora María Estela Yturria García, con el asunto referente a la conmemoración del Día Internacional de la Mujer. Adelante Regidora.

**Regidora, C. María Estela Yturria García.** Gracias.

En conmemoración del Día Internacional de la Mujer, el gobierno municipal de San Pedro Garza García, realizó diversas actividades culturales, artísticas, deportivas y educativas alrededor del talento de las mujeres.

Sus logros, sus retos y los obstáculos que aún enfrentamos.

Por una semana disfrutamos de estos eventos, el día de la inauguración, con la única orquesta filarmónica conformada exclusivamente por mujeres neolonesas.

El segundo día, se destacó la participación de Katy Serna, compartiéndonos experiencia como mamá de un niño con trastorno del espectro autista.



También tuvimos el siguiente día, la asistencia de 600 personas, para escuchar el testimonio de dos jugadoras del club Tigres femenino.

Aparte, de escuchar a Sonia Garza, Presidenta de la Asociación Mexicana de Mujeres Jefas de Empresa A.C., y tres líderes empresarias de San Pedro.

Y la cátedra de mujeres en la historia del arte.

Para el viernes, celebramos los 35 años de trayectoria de Dolores Bernal, con un extraordinario espectáculo de danza, Mujer Guerrero.

El sábado disfrutamos de talleres simultáneos, para mujeres en creación floral, bienestar emocional, pintura al aire libre y huertos urbanos.

El domingo, pudimos hacer ciencia con 100 niñas, durante San Pedro de Pinta.

Y, para terminar ayer lunes 7 de marzo, hubo tres importantes actividades.

Número uno. La presentación especial de Aleida Ruiz Soza, premio nacional de la juventud, activista y bailarina de sólo 17 años, que se ha dedicado a la lucha contra el matrimonio infantil, en su natal estado de Oaxaca.

También, un documental Heroínas Huellas de Guerreras que han transformado la sociedad, cápsulas. Documentales de entrevistas a 10 mujeres extraordinarias mexicanas, entre las que se encuentran 4 póstumas, Rosario Barahona, Alejandra Rangel, María Elena Chapa y Francisca Gargallo QEPD, así como Ximena Peredo, Leticia Hidalgo Rea, Liliana Flores Benavides, Irma Alba Ochoa, Tamara de Anda y Cecilia Sotres.

Y, por último, Flamenco y la Mujer, un espectáculo de reconocimiento del poderío femenino a través de la danza.

Muy buenas participaciones todas ellas.

Gracias Secretario.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Gracias Regidora. Tiene el uso de la palabra, la regidora Daniela Gómez.

**Regidora, C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero.** Gracias.

Yo quiero hacer un comentario del Día Internacional de la Mujer, no se celebra, se lucha, se habla de lo que sigue pasando en el país.

Hoy tenemos que evaluar si nuestras acciones u omisiones, abonan a tener un país que normalizar la violencia, da menos derechos a mujeres, o perpetuar el machismo.

Si no empezamos marcando este día, para recapitular lo que hicimos en el último año, como queremos bajar estas cifras alarmantes y cambiar el futuro de México.

Hace siete décadas, hubo mujeres que estuvieron en contra de las revolucionarias que lucharon por el voto femenino.

Hoy, gracias a ellas, podemos disfrutar de participar en los procesos democráticos.

Alguno de los programas que probamos en los últimos 3 años aquí en San Pedro.

Desde nuestra trinchera en el Cabildo, apoyamos la iniciativa de la entonces regidora Venecia Guzmán, que daba derecho a las mujeres servidoras públicas, para que ellas tuvieran sus familias con servicio médico, y así lograr una igualdad de derechos laborales que se les había negado por décadas, sólo por ser mujeres.

Hoy, estamos trabajando en la instalación de lactarios, para asegurar que las madres trabajadoras, pueden garantizar la lactancia materna a su recién nacido.

Acompañado estos espacios, hay políticas institucionales que protegerán a las mujeres desde su etapa de embarazo, así como el interés superior de la niñez desde su nacimiento.

También estamos trabajando en el permiso de paternidad, que permite que la crianza sea compartida desde el nacimiento del nuevo bebé.

Este permiso, genera condiciones de trabajo más igualitarias, por un lado, disminuye la discriminación en la contratación de mujeres en edad fértil, y ayuda a cerrar las brechas de estereotipos de género, que dictan que las mujeres deben de ser las responsables directas de la creencia y cuidado, imponiéndoles así cargas de trabajo no remuneradas, que constituyen un obstáculo, para su desarrollo económico y profesional.

Con esto, les quiero reafirmar que nuestras acciones impactan.

Hoy agradezco a cada miembro del Cabildo, que ha votado a favor de financiar programas que previenen la violencia, que han votado a favor de generar condiciones de equidad, que han votado a favor de combatir la desigualdad estructural, que miles de mujeres sufren, y que está en nuestras manos aportar soluciones.

Ya que, sin recurso, es discurso.

Gracias.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Bien, muchas gracias Regidora.

Por último, tiene el uso de la palabra, la regidora María de los Dolores Suárez Garza, con el asunto referente Vía Libre Discapacidad.



**Regidora, C. María de los Dolores Suárez Garza.** Gracias Secretario.

Estoy muy contenta con que se están adecuando las rampas para discapacitados, en los puntos de intersección de Vía Libre.

Y estoy consciente de que la administración pasada y en lo que va de esta, se han construido varios millones de banquetas, que así se me ha informado.

Sin embargo, como Presidenta de la Comisión de Derechos Humanos quiero manifestar mi preocupación sobre lo siguiente.

Una persona con discapacidad debe de ser incluida a la sociedad y a la vida diaria común, y corriente, es decir, una persona con discapacidad debe poder realizar todas las actividades que le puedan ser materialmente posibles, una de ellas, es la inclusión para poder transitar por la Vía Libre en su silla de ruedas.

Es por ello, que considero, en cuanto a este proyecto, y cualquier otro, adecuar la línea de acceso a dicha vía, pensadas también, para que sea posible que un transeúnte en silla de ruedas pueda ingresar, es decir, que no únicamente en los puntos de intersección debe de haber rampas, por el contrario, en las entre calles. Y entre calles donde sea posible el acceso a la Vía Libre, debe de haber una ingeniería vial, pensada para los discapacitados.

No menos es cierto y entiendo que es una cuestión de dinero y de inversión, sin embargo, cuando hay una planeación integral, tomando en cuenta a todos los ciudadanos, dicho gasto es parte de la inversión, y no únicamente un bombarazo, una vialidad que en unas partes. Perdón, en unas partes sea posible, pero que en otras que ni siquiera puedas tener acceso en sillas de ruedas.

La planeación, con sentido social tiene muchas recompensas, pongámonos en el lugar de nuestros Hermanos con discapacidad, para estar en la posibilidad de cambiar el mundo.

Gracias

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Gracias.

Tiene el uso de la palabra, la regidora Teresa Rivera.

**Regidora, C. María Teresa Rivera Tuñón.** Si, gracias.

Quiero decir que por supuesto, que entiendo la inquietud de la regidora Marilola.

Creo que a todos. Me voy a quitar esto porque no se oye, verdad.

Creo que, si algo nos une en términos de metas a todos los que compartimos esta mesa, es avanzar en esos temas, verdad, de seguridad peatonal, de accesibilidad, de derecho a la ciudad.

Creo que, es algo bien compartido por todos miembros del Cabildo, de este gobierno.

Y a pesar, de que hemos tenido grandes avances, como ya bien los mencionó la Regidora.

A pesar de que me queda claro, que después de esta administración el estándar por siempre, va a hacer otro, para las banquetas de nuestro municipio.

Pues sí, me queda claro que no terminamos de estar satisfechos.

Y está bien, está bien, seguimos luchando en esa dirección, en ese sentido.

No es fácil corregir el rumbo equivocado que tomó nuestra ciudad, igual que tantas otras en el mundo, donde se dio privilegio sólo al que iba en coche.

Entonces, bueno, estamos trabajando en ese sentido.

Quiero mencionar porque, a veces el que no va a pie. Si nos quedamos sólo en esta inquietud que, creo que todos compartimos contigo Marilola, podría imaginarse que no hubo avances en ese sentido en la Vía Libre.

Yo sí la camino, la caminaba antes y te puedo asegurar que, con lo que se ha invertido. Trabajado en banquetas, 3 mil metros de banquetas, con los ochavos ampliados, con las isletas de resguardo que ayudan a cruzar. Y además de la infraestructura con temas de movilidad y vialidad, quitando vueltas izquierdas, quitando vueltas en "u", definitivamente, el peatón va mucho más seguro hoy.

Hay otros temas además que, creo que hemos trabajado en paralelo, para avanzar en ese sentido como son, pues, los de cultura vial, los de detener el control de velocidad. Que finalmente, creo desde los temas más importantes, para la seguridad peatonal y para realmente llegar a esa accesibilidad universal que todos queremos.

El promover esa conciencia vial en la ciudadanía a través de los procesos de Justicia Cívica, a través de renovar nuestra Reglamento de Movilidad, a través de la publicación del diagnóstico de seguridad vial de San Pedro.

Entonces, sí Marilola, creo que todos en esta mesa compartimos tu inquietud, pero ahí vamos avanzando, una banqueta a la vez, y con hechos paralelos contundentes, que necesitamos trabajar a la vez y que, en eso, en eso estamos.

**Regidora, C. María de los Dolores Suárez Garza.** Voy a hacer un poquito más clara.



**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Gracias. Tiene el uso de la palabra, la regidora María de los Dolores Suárez.

**Regidora, C. María de los Dolores Suárez Garza.** Perdón.

Voy a ser un poquito más clara, en mi intervención.

Lo que a mí me trae muchísimo ruido a la cabeza, es que, hayamos puesto el símbolo de una silla de ruedas, en el logotipo de Vía Libre.

Cuando verdaderamente la Vía Libre, no es accesible para las personas que tienen sillas de ruedas al 100 por ciento, únicamente, así me lo explicaron, el alcance llegaba a los puntos de intersección.

Y mi pregunta es, para esta mesa, cómo llega un discapacitado, ese del logotipo, a esa intersección, no tiene manera de llegar, a menos de que llegue con un papalote, o. No quiero ser sarcástica, pero no tiene manera de llegar.

Entonces, a mí me preocupa estar utilizando una bandera que tiene un logotipo, que para mi forma de pensar y por lo que yo he vivido personalmente, es sagrado, que es el símbolo de discapacidad.

Por eso estoy con este cuestionamiento, estoy diciéndolo de una manera un poco más abierta en este momento, por eso me preocupa.

Necesitamos tratar de. Esas intersecciones que lleguen alguna parte, que llegue esa gente a esas intersecciones, porque de nada sirve, que yo tenga una intersección muy preparada para personas con sillas de ruedas, cuando no puede llegar a la intersección el discapacitado.

Creo que ya fui bastante clara.

Gracias.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Sí.

Regidora, sí le parece, tomamos su intervención en la sesión del día de hoy, preparamos un extracto, se lo mandamos al director del IMPLANG, para que analice y en su momento le dé una respuesta a los comentarios que usted está haciendo, además de los que ya hizo la regidora Tere Rivera.

Si no hay algún otro comentario, entonces pasamos al último punto del Orden del Día, que es el **NÚMERO 9**, habiendo sido agotados los puntos agendados para esta Sesión y siendo las 16:33-dieciseis horas con treinta minutos- me permito declarar clausurados los trabajos de la misma. Muchas gracias, que tengan todas y todos, buenas tardes.

Lic. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos Presidente Municipal	C. José Dávalos Siller Secretario del R. Ayuntamiento
C. Francisco Juan Garza Barbosa Síndico Primero	C. Martha María Reynoso Elizondo Síndico Segunda
C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero Regidora	C. Javier González Alcántara Cáceres Regidor
C. Vivianne Clariond Domene Regidora	C. Eduardo Armando Aguilar Valdez Regidor



C. María Teresa Rivera Tuñón Regidora	C. Pedro Lona Juárez Regidor
C. María Estela Yturria García Regidora	C. Rodolfo Mendoza Elizondo Regidor
C. María Del Rosario Galván García Regidora	C. José Antonio Rodarte Barraza Regidor
C. Brenda Tafich Lankenau Regidora	C. María de los Dolores Suárez Garza Regidora
Lic. José Ramírez de la Rosa. Director de Gobierno Con fundamento en el artículo 26, b), facción VII del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal	

Acta No. - 12, relativa a la Primera Sesión Ordinaria del R. Ayuntamiento del mes de marzo, celebrada en fecha 8 de marzo de 2022, aprobada y firmada en la Segunda Sesión Ordinaria del R. Ayuntamiento del mes de marzo, llevada a cabo en fecha 23 de marzo de 2022.