



**ACTA NO. 23
PRIMERA SESIÓN ORDINARIA
DEL MES DE OCTUBRE
12 DE OCTUBRE DE 2010**

Buenas tardes, Señoras y Señores Regidores y Síndicos, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 27, fracción III, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y el artículo 27 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, se les ha convocado el día de hoy 12 de octubre de 2010 a las 16:00 horas a fin de celebrar la Primera Sesión Ordinaria correspondiente al mes de octubre del presente año; por lo que solicito al ciudadano Secretario del Republicano Ayuntamiento pase lista de asistencia, verifique el quórum legal y me asista en la celebración de esta sesión con fundamento a lo que señala el artículo 79, fracciones II y III del Reglamento para el Gobierno Interior.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Buenas tardes, de acuerdo a las instrucciones del C. Presidente Municipal procedo a pasar lista de asistencia:

Ing. Mauricio Fernández Garza	Presente
<u>Síndicos:</u>	
C.P. Ramiro Contreras Gutiérrez	Presente
Lic. Hiram Luis De León Rodríguez	Presente
<u>Regidores:</u>	
Lic. Roberto Berlanga Salas	Presente
Lic. Alejandra Mayela Garza Domínguez	Presente
C. Francisco Javier Cantú González	Presente
C. Raúl Maldonado Tijerina	Presente
C. María Del Refugio De León Martínez	Presente
C. María Mercedes Kontos Fuentes	Ausente con aviso
C. Claudette Treviño Márquez	Presente
C. Lorena Canales Martínez	Presente
C. Silvia Gabriela Villarreal De La Garza	Presente
Lic. Eduardo José Cruz Salazar	Presente
Arq. Dagoberto Eduardo Flores Lozano	Presente
Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno	Presente

También está con nosotros el C.P. Encarnación Ramones Saldaña Secretario de Finanzas y Tesorería Municipal y un servidor Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, Secretario del Republicano Ayuntamiento.

Existe quórum legal señor Presidente Municipal.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 36 del Reglamento para el Gobierno Interior de este Republicano Ayuntamiento pongo a consideración de ustedes el

ORDEN DEL DÍA:

1. Lista de asistencia y declaración de quórum.
2. Lectura y aprobación del Orden del día.
3. Lectura, rectificación y aprobación en su caso del acta número 22 correspondiente a la Segunda Sesión Ordinaria celebrada el día 28 de septiembre de 2010 y de las actas número 25, 26, 27, 28 y 29 correspondientes a la Vigésima Quinta, Vigésima Sexta, Vigésima Séptima, Vigésima Octava y Vigésima Novena Sesiones Extraordinarias celebradas los días 29 de septiembre y 5 de octubre de 2010, respectivamente, así como la dispensa de la lectura de las mismas.
4. Cumplimiento de Acuerdos.
5. Informe de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal.
6. Propuesta del C. Presidente Municipal relativa a la Declaración Oficial de Recinto para celebrar Sesión Solemne de Ayuntamiento el 4 de noviembre de 2010.
7. Propuesta del C. Presidente Municipal relativa a la modificación al Plan Municipal de Desarrollo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León 2009-2012.
8. Comunicado que presenta el Síndico Segundo Lic. Hiram Luis de León Rodríguez.
9. Informe de asuntos de la Comisión de Gobierno y Reglamentación que presenta su Presidente Síndico Segundo Lic. Hiram Luis de León Rodríguez.
10. Informe de Comisiones.

COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL.

- I. Expediente 45/08 relativo a desincorporación del dominio público municipal de un área municipal y en su caso permuta con pago de diferencial.

COMISIÓN DE CONTROL URBANO.

- I. Expediente Administrativo UE 19620/2010 relativo a solicitud de Licencia de Edificación para un Restaurante.



- II. Expediente Administrativo CM 19663/2010 relativo a solicitud de Licencia de Construcción (Ampliación) para Multifamiliar (4 departamentos) autorizados con anterioridad, consistente en ampliación y regularización.
- III. Expediente Administrativo CCSIM 19715/2010 relativo a solicitud de Licencia de Demolición Total de 70.00 metros cuadrados, Licencia de Uso de Suelo Comercial y Construcción de Locales Comerciales.
- IV. Expediente Administrativo CLC 19803/2010 relativo a solicitud de modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación unifamiliar.
- V. Expediente Administrativo CLC 19816/2010 relativo a solicitud de modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación unifamiliar.
- VI. Expediente Administrativo US 19893/2010 relativo a solicitud de Licencia de Uso de Suelo para Comercial, de Servicio y Multifamiliar, así como la Aplicación de los Lineamientos Urbanísticos.

COMISIÓN DE SEGURIDAD MUNICIPAL.

- I. Dictamen relativo a la seguridad y protección del C. Gral. de Bgda. D.E.M. Gonzalo Miguel Adalid Mier.
- II. Dictamen relativo a la seguridad y protección del C. Adrian Ricardo Garduño Nava.

COMISIÓN DE ESPECTÁCULOS Y EXPENDIO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS.

- I. Revocación de Licencia para la Venta de Cerveza, Vinos y Licores en Botella Abierta o al Copeo otorgada dentro del expediente 29/93 y a la que corresponde el número de cuenta 4137.
- II. Expediente Administrativo SP-17/2010 relativo a solicitud de Licencia Para La Venta de Cerveza, Vinos y Licores en Envase o Botella Abierta o al Copeo con el Giro de Restaurante.
- III. Expediente Administrativo SP-19/2010 relativo a solicitud de Licencia para la Venta de Cerveza, Vinos y Licores en Envase o Botella Abierta o al Copeo dentro del Establecimiento con el Giro de Restaurante.

11. Asuntos Generales.

12. Clausura.

Regidor, C. Raúl Maldonado Tijerina. Quisiera retirar el dictamen del General y del Comandante Garduño, en virtud que, tenemos aquí a última hora, han surgido unas dudas en cuanto a un término de conclusión y prefiero dejarlo para verlos la próxima Sesión, ambos temas.

Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno. Sin querer y sin hacer una controversia, yo estaba esperando a que se tratarán estos temas para hacer comentarios con respecto a la seguridad en nuestro Municipio, ¿va a haber todavía algún apartado dentro de la agenda en el cual se hable acerca de seguridad?

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: No, pero lo puede tocar en asuntos generales si usted lo desea.

El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó: Esto es muy puntual Hernán, porque simplemente tenemos una duda en cuanto a técnica de una presentación que iba a hacer, pero es sobre la seguridad personal de ellos, entonces cualquier tema que tengas sobre seguridad del Municipio yo con todo gusto platicamos de lo que sea, pero esto era muy particular de la cosa personal de esa situación, está pidiendo retirar para analizar con más detalle para ver si procede o no procede y no cometer un error.

Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno. Yo si quisiera comentar al respecto de varios puntos de seguridad en el Municipio que básicamente el blindaje no ha funcionado y no sé si quieras que lo comentemos personalmente o si i lo quieres que lo comentemos como tu gustes.

El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó: Nada más si quieres te invito para explicarte cuál es todo el proyecto, el blindaje está empezando, nos faltan \$700 millones por invertir, y te voy a explicar donde están los \$700 millones que quiero invertir, pero si quieres te lo explico a detalle para que veas cual es el plan

Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno. Pero el asunto no es de que falte infraestructura, si no que los policías nada más no están.

El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó: Por eso yo con mucho gusto, mira ahorita la programación que tenemos es que están pasando cada tantos minutos por cada lugar, hicimos una división de 54 lugares que están trabajando todas las



patrullas, si hay una zona en específico que hay problema, yo te lo checo con mucho gusto, pero yo te digo al revés todo mundo me ha dicho que hay patrullas por todos lados, cosa que antes no las veías, pero si hay un problema específico en algún lugar yo te lo checamos con mucho gusto.

Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno. ¿Y la avenida Fundadores se incluye en esos 54 lugares?

El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó: No me los sé de memoria, pero si quieres un punto lo revisamos con el Director de Policía con mucho gusto.

Regidor, C. Raúl Maldonado Tijerina. Nada más Hernán estos dos puntos no tiene nada que ver con la cuestión de la seguridad municipal, más bien es una asignación de recursos para.

Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno. Es que a mí me parece muy extraño que un punto tan importante que fue el de la seguridad en la campaña y que además en esta administración se le ha hecho tanto resalte y se han propuesto tantos proyectos en los cuales va a haber cientos de millones que se van a destinar a la construcción de edificios y ya de por si ya han comprado mucho equipo, no ha habido ninguna comparecencia de parte del Secretario de Seguridad para que nos explique como está la situación en el Municipio la cual a mí si me alarma muchísimo.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Regidor si quiere podemos registrar un punto en el orden del día estamos apenas aprobando

Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno. Nada más déjame comentar.

Regidor, C. Raúl Maldonado Tijerina. No tiene nada que ver con esto.

Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno. No, nada más un punto muy específico, dos asaltos a mano armada en avenida Fundadores a las 4 de la tarde y a las 7 de la noche en días que son perfectamente laborables y no había ninguna patrulla alrededor, en varios kilómetros yo diría, paradójicamente el lugar más transitado no existe.

El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó: Hernán yo te lo checo con GPS donde están las patrullas, nada más dame los datos te hago todo la averiguación y te digo donde estaba una patrulla en tal lado, en tal lado y paso en tal lado, tengo todo registrado en el GPS en el C4, no te lo puedo aclarar ahorita no, pero si me das la información puntualmente y lo checamos con mucho gusto.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: De no haber más comentarios al orden del día y de conformidad con lo que establece el artículo 36 fracción VIII del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, N.L. solicito a los integrantes del mismo manifiesten quiénes desean inscribirse en el punto de Asuntos Generales: Ing. Mauricio Fernández Garza, Lic. Eduardo José Cruz Salazar y Lic. Hiram Luis De León Rodríguez.

Se somete a su consideración orden del día programado para esta primera sesión ordinaria del mes de octubre de 2010, con los asuntos que está proponiendo el Regidor, C. Raúl Maldonado Tijerina retirar, lo cual fue aprobado por unanimidad.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Continuando con el Orden del Día de esta sesión, pasamos al **punto 3**, informándoles que esta Secretaría les ha enviado el acta número 22 correspondiente a la Segunda Sesión Ordinaria celebrada el día 28 de septiembre de 2010 y las actas número 25, 26, 27, 28 y 29 correspondientes a la Vigésima Quinta, Vigésima Sexta, Vigésima Séptima, Vigésima Octava y Vigésima Novena Sesiones Extraordinarias celebradas los días 29 de septiembre y 5 de octubre de 2010, respectivamente.

Les informo que se realizaron adecuaciones ortográficas y de carácter gramatical.

En este punto les pregunto si hay observaciones a dichos documentos.

Se somete a su consideración la dispensa de la lectura del acta número 22 correspondiente a la Segunda Sesión Ordinaria celebrada el día 28 de septiembre de 2010 y de las actas número 25, 26, 27, 28 y 29 correspondientes a la Vigésima Quinta,



Vigésima Sexta, Vigésima Séptima, Vigésima Octava y Vigésima Novena Sesiones Extraordinarias celebradas los días 29 de septiembre y 5 de octubre de 2010, respectivamente, así como la aprobación de las mismas, lo cual fue aprobado por unanimidad con 3 abstenciones y 10 votos a favor.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Para pasar al **punto 4** del orden del día me permito dar a conocer a ustedes el cumplimiento de los acuerdos adoptados por el Republicano Ayuntamiento en dichas sesiones:

SE NOTIFICÓ A LAS SECRETARÍAS DE: CONTROL URBANO, DE OBRAS PÚBLICAS, DE PROMOCION DE OBRAS, DE FINANZAS Y TESORERÍA MUNICIPAL, DE SERVICIOS PÚBLICOS; AL INSTITUTO MUNICIPAL DE LA FAMILIA; A LA COMISIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS; A LA COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL; A LA DIRECCIÓN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA; A LA DIRECCIÓN GENERAL DE ASUNTOS JURÍDICOS; A LA DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO E INSPECCIÓN; A LA DIRECCIÓN DE INGRESOS Y AL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO, LO SIGUIENTE:

DE LA SEGUNDA SESIÓN ORDINARIA DE AYUNTAMIENTO DE FECHA 28 DE SEPTIEMBRE DE 2010.

1).- Se notificó la propuesta relativa a la designación de los ciudadanos que se integrarán al Comité de premiación de la Medalla al Mérito Ciudadano “Mónica Rodríguez”.

2).- Se notificó la propuesta relativa a la designación de los integrantes del Consejo Consultivo del Instituto Municipal de la Familia de San Pedro Garza García, Nuevo León.

3).- Se notificó la integración de Comisión, integrada por la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal y por la de Servicios Públicos en coordinación con las dependencias municipales que corresponda particularmente con la Secretaría de Finanzas y Tesorería, de Servicios Públicos y de Administración, realicen en breve un estudio técnico preliminar en los que se analicen los temas relacionados con la posible concesión del servicio público de recolección y traslado de residuos sólidos no peligrosos.

4.- Se notificó, los asuntos de la Comisión de Gobierno y Reglamentación, relativo a lo siguiente:

1).- Reformas por Modificación y Adición al Reglamento en materia de Seguridad Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León.

2).- Reglamento de Jueces Auxiliares Municipales de San Pedro Garza García, Nuevo León.

3).- Reformas por Modificación, Derogación y Adición al Reglamento de Protección Civil para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

5.- Se notificó, los asuntos de la Comisión de Control Urbano, relativo a lo siguiente:

1).- Expediente Administrativo CD 18775/2009

2).- Expediente Administrativo CUS 18849/2009

3).- Expediente Administrativo CCSIM 19399/2009

4).- Expediente Administrativo SFR 19602/2010

5).- Expediente Administrativo US 19676/2010

6).- Expediente Administrativo US 19771/2010

7).- Expediente Administrativo US 19774/2010

8).- Expediente Administrativo US 19778/2010

9).- Expediente Administrativo SFR 19782/2010

10).- Expediente Administrativo US 19814/2010

11).- Expediente Administrativo US 19822/2010



12).- Expediente Administrativo US 19851/2010

13).- Expediente Administrativo US 19852/2010

14).- Expediente Administrativo DENT 19872/2010

15).- Expediente Administrativo US 19895/2010

16).- Expedientes Administrativos: US 19631/2010, US 19645/2010, US 19772/2010, US 19773/2010, US 19784/2010, US 19812/2010 y US 19823/2010.

6).- Comisión de Espectáculos y Expendio de Bebidas Alcohólicas.

1).- Expediente SP-14/2008, con número de cuenta 4391.

DE LA VIGÉSIMA QUINTA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE AYUNTAMIENTO DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2010.

1).- Aprobación de Proyecto de Transferencia del Remanente de Recursos del Fondo para la Infraestructura Social Municipal 2009 para Aplicarse a Obras del año 2010.

DE LA VIGÉSIMA SEXTA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE AYUNTAMIENTO DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2010,

CELEBRADA AL TÉRMINO DE LA VIGÉSIMA QUINTA SESIÓN EXTRAORDINARIA.

1).- Aprobación del Proyecto para la Transferencia Modificatoria de Obras del Fondo de Aportaciones para la Infraestructura Social Municipal del Ramo 33, para el Ejercicio Fiscal del año 2010.

DE LA VIGÉSIMA SÉPTIMA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE AYUNTAMIENTO DE FECHA 29 DE SEPTIEMBRE DE 2010,

CELEBRADA AL TÉRMINO DE LA VIGÉSIMA SEXTA SESIÓN EXTRAORDINARIA.

1).- Aprobación de la Propuesta de Obras a realizar con el Fondo de Desarrollo Municipal del año 2010

DE LA VIGÉSIMA NOVENA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE AYUNTAMIENTO DE FECHA 05 DE OCTUBRE DE 2010, CELEBRADA AL TÉRMINO DE LA VIGÉSIMA SÉPTIMA SESIÓN EXTRAORDINARIA.

1).- Aprobación de los Valores Catastrales (Valores Unitarios) de Suelo a Aplicarse en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, durante el Ejercicio Fiscal del año 2011.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Continuando con el Orden del Día, pasamos al **punto 5**, que es Informe de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal.

Se somete a su consideración la intervención del C.P. Encarnación Ramones Saldaña, Secretario de Finanzas y Tesorería Municipal, a fin de hacer la presentación respectiva de su informe, lo cual fue aprobado por unanimidad con 1 ausencia.

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

Con el debido respeto, me permito informar al H. Republicano Ayuntamiento, sobre los siguientes puntos:

1. En atención a la recomendación de informar sobre los asuntos que conllevan la devolución de las contribuciones municipales a que tiene derecho recaudar nuestro Municipio, por motivo de demandas de juicio de amparo o contencioso administrativo; en relación al informe anterior, el registro de contribuyentes que se les ha devuelto impuesto predial, se mantiene en 214, aclarando que se realizó 1 devolución a un contribuyente ya registrado, por un monto de \$869,190.98 (ochocientos sesenta y nueve mil ciento noventa pesos 98/100 M.N.), con un acumulado histórico a partir del año 2002, de \$37,677,278.58 (Treinta y siete seiscientos setenta y siete mil doscientos setenta y ocho pesos 58/100 M.N.).

2. Los ingresos por concepto de impuesto predial, durante el periodo del 1 de enero al 30 de septiembre de 2010, ascienden a la cantidad de \$247,659,214.57 (Doscientos cuarenta y siete mil seiscientos cincuenta y nueve mil doscientos catorce pesos 57/100 M.N.).

El comportamiento de los ingresos por este rubro en relación a lo presupuestado para el ejercicio fiscal 2010, se refleja en la siguiente tabla comparativa:



Ingreso Impuesto Predial Enero-Septiembre	Presupuesto Impuesto Predial Enero-Septiembre	Variacion	Variacion en por ciento
247,659,214.57	211,902,756.00	(+) 35,756,458.57	(+) 16.87%

3. Los ingresos por concepto de multas por infracción al Reglamento de Transito, durante el periodo del 1 de enero al 30 de septiembre de 2010, ascienden a la cantidad de \$13,679,114.55 (Trece millones seiscientos setenta y nueve mil ciento catorce pesos 55/100 M.N.).

El comportamiento de estos ingresos en relación a lo presupuestado para el ejercicio fiscal 2010, se refleja en la siguiente tabla comparativa:

Ingresos Multas de Transito Enero-Septiembre	Presupuesto Multas de Transito Enero-Septiembre	Variación	Variacion en por ciento
13,679,114.55	10,650,672.00	(+) 3,028,442.55	(+) 28.43%

4. Respecto a los Donativos de aportación para la Reconstrucción de los daños causados a la infraestructura municipal por el Huracán "ALEX", se les comunica que al día 7 de octubre del presente año, se cuenta con un acumulado por tal concepto de \$4,050,666.98 (Cuatro millones cincuenta mil seiscientos sesenta y seis pesos 98/100 M.N.); el cual se desglosa de la siguiente forma: Aportaciones de contribuyentes \$3,316,468.70 (Tres millones trescientos dieciséis mil cuatrocientos sesenta y ocho pesos 70/100 M.N.), con un total de 262 aportaciones ciudadanas; Donativos de los empleados municipales \$734,197.98 (Setecientos treinta y cuatro mil ciento noventa y siete pesos 00/100 M.N.).

5. En relación a los contribuyentes que hubieran efectuado el pago de contribuciones municipales a que tiene derecho recaudar nuestro Municipio y que después de impugnarlas ante un órgano jurisdiccional, obtuvieron, previo fallo favorable, la devolución de las cantidades pagadas junto con los accesorios correspondientes, se les comunica, que en los casos en que haya a lugar, previo estudio del expediente, se iniciara el procedimiento de recuperación del pago de las contribuciones controvertidas.

Agradeciendo su atención, quedo de Ustedes;

Atentamente San Pedro Garza García, N.L., a 12 de octubre de 2010. C.P. ENCARNACIÓN RAMONES SALDAÑA SECRETARIO DE FINANZAS Y TESORERO MUNICIPAL.

El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó: A ver, nada más por términos jurídicos ya vamos a proceder con embargos o lo que sea necesario.

Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno. Si, son dos cosas, uno a los que ya se les regresó el dinero ya tuvimos una junta con el Jurídico, podemos requerirlos otra vez, eso lo que ya se regresó, volver a hacer la gestión de cobro, tomamos ese acuerdo está semana, además ya estamos requiriendo a los que están atrasados.

El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó: Y el requerimiento ya inicia un proceso.

El C. C. P. Encarnación P. Ramones Saldaña, Secretario de Finanzas y Tesorero Municipal, expresó: Sí, después viene el embargo y todo eso.

Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno. Señor secretario de finanzas tengo entendido que el aumento que se autorizo para el impuesto predial del año pasado fue de 25%, no es así.

El C. C. P. Encarnación P. Ramones Saldaña, Secretario de Finanzas y Tesorero Municipal, expresó: No, fue de un 20%, en terreno y construcción.

Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno. Entonces del reporte que nos está pasando usted, la primer hoja aquí hace un reporte que hay un reporte que hay un 16.87% de incremento.

El C. C. P. Encarnación P. Ramones Saldaña, Secretario de Finanzas y Tesorero Municipal, expresó: Lo que estaba ahorita leyendo, dije que era sobre del presupuesto, en comparación del año pasado vamos 23%.

Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno. Entonces si el aumento es del 20% que se autorizó y llevamos un 16.8% por encima quiere decir que vamos abajo.

El C. C. P. Encarnación P. Ramones Saldaña, Secretario de Finanzas y Tesorero Municipal, expresó: No, no, me refiero al presupuesto, en comparación del año pasado vamos un 23% arriba



Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno. En pesos, no es así, descontando inflación y demás.

Mí punto es, ¿cuántas personas o cuantos contribuyentes están siendo cumplidos?, si no es nada más este porcentaje de incremento derivado del aumento que se decretó el año pasado o por los efectos inflacionarios, bueno el aumento que se otorgó el año pasado o si hay más contribuyentes que están pagando su impuesto predial.

El C. C. P. Encarnación P. Ramones Saldaña, Secretario de Finanzas y Tesorero Municipal, expresó: sí, los que están rezagados que hemos estado haciendo gestiones han estado pagando.

Esté presupuesto como decía es el presupuesto y ya va incluido el 20%, en comparación del año pasado llevamos un 23%.

El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó: Bueno, haber si lo que quiere Hernán es ¿cuántos del año pasado pagaron el impuesto predial y cuántos no están pagando este año?, eso es.

El C. C. P. Encarnación P. Ramones Saldaña, Secretario de Finanzas y Tesorero Municipal, expresó: Hemos bajado la cartera vencida en comparación al año pasado un 4%, no tengo el número, te lo podemos dar al ratito.

El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó: Si no al ratito que te lo traiga Tesorería, nada más el número, porque aquí dice el registro de contribuyentes que se han devuelto se mantiene en 214, pero este es el informe anterior, pero nada más checarlo contra el año anterior que es lo que preguntando.

Regidor, Lic. Roberto Berlanga Salas. Bueno, lo interesante ahora es observar, si los ingresos reales del año pasado de enero-septiembre de 2009, contra enero-septiembre de 2010 hemos recibido alguna merma a raíz de que algunos se han amparado contra el aumento del predial.

Síndico Primero, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez. Bueno, es que precisamente iba a comentar lo que decía Roberto, esa es la pregunta, porque el número de cuantos han pagado no es el real, porque puede ser que hayan pagado 214 pero de esos es más alto el impuesto en 100, entonces realmente el dato que deben buscar es el que dice Roberto, o sea no importa el número de cuantos han pagado, lo que importa cual es la cantidad y si esta por lo que se ve si está dentro de los parámetros que tenías ahí en el presupuesto, pero yo creo que no es tanto el número de cuantos han pagado, sino si ha habido o no ha habido disminución.

El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó: Bueno, eso ya, vamos 23 arriba contra el monto real del año pasado y vamos 16 arriba contra el presupuesto en lana.

Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno. Te digo de contribuyentes cumplidos Mauricio esa es mi pregunta.

El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó: Eso es lo que estoy diciendo, o sea por eso los montos lo que está diciendo Roberto y lo que está diciendo el Lic. Hiram o que yo esté entendiendo diferente la pregunta es 23 arriba contra el real del año pasado, 16 arriba contra el presupuesto que nos pusimos nosotros, aquí vamos a tratar de ser más eficientes, pero lo que no se es la cantidad que está preguntando el Regidor Hernán.

Síndico Primero, C.P. Ramiro Contreras Gutiérrez. En términos generales el incremento de personas que pagaron el presupuesto es un 3%, el incremento total es del 23% quitando el efecto del aumento del 20%, nos queda un 3%, ese 3% es el incremento real de contribuyentes cumplidos.

El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó: Nos falta nada más el número que es lo que está preguntando Hernán.

El C. C. P. Encarnación P. Ramones Saldaña, Secretario de Finanzas y Tesorero Municipal, expresó: Lo que si se ha bajado es la cartera vencida la del año pasado fue un 4%.



Regidor, Lic. Roberto Berlanga Salas. Nadia me contesta, el presupuesto tenemos un aumento de 17% según nos acabas de pasar la información, lo importantes es como vamos en ingreso como el año pasado.

El C. C. P. Encarnación P. Ramones Saldaña, Secretario de Finanzas y Tesorero Municipal, expresó: Es lo que digo en comparación del año pasado vamos un 23% arriba, es que en el presupuesto de este año lleva incluido el 20%.

Regidor, Lic. Roberto Berlanga Salas. Entonces vamos un 3% arriba.

El C. C. P. Encarnación P. Ramones Saldaña, Secretario de Finanzas y Tesorero Municipal, expresó: Un 3% arriba.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Pasamos al **punto 6** del orden del día sobre la Propuesta del C. Presidente Municipal relativa a la Declaración Oficial de Recinto para celebrar Sesión Solemne de Ayuntamiento el 4 de noviembre de 2010.

Se somete a su consideración de ustedes la dispensa de la lectura total de la propuesta, en función de que la misma fue circulada con oportunidad y será plasmada de manera íntegra en el acta que se elabore, lo cual fue aprobado por unanimidad con 1 ausencia.

A LOS INTEGRANTES DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO

Presentes.-

C. ING. MAURICIO FERNÁNDEZ GARZA, en mi carácter de Presidente Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, de acuerdo a lo establecido en los artículos 26, inciso a, fracción VI y 27, fracción V de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León, presento a la consideración de este Órgano Colegiado la **PROPUESTA RELATIVA A LA DECLARACIÓN OFICIAL DE RECINTO PARA CELEBRAR SESIÓN SOLEMNE DE AYUNTAMIENTO EL 4 DE NOVIEMBRE DE 2010**, motivo por el cual me permito presentar los siguientes:

CONSIDERANDOS:

PRIMERO.- Que de acuerdo con el artículo 26, inciso a, fracción VI de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal es atribuciones y responsabilidad del Ayuntamiento, en materia de régimen interior, rendir a la población, por conducto del Presidente Municipal, un informe anual del estado que guarda los asuntos municipales y del avance de los programas de obras y servicios.

SEGUNDO.- Que de conformidad con el artículo 27, fracción V de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal, el Presidente Municipal tiene la facultad y obligación de informar a la población, en sesión pública y solemne del Ayuntamiento que debe celebrarse al final de cada año, del estado que guarda la administración y del avance del plan y de los programas municipales durante ese año.

TERCERO.- Que según el artículo 32, fracción III, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal, para resolver los asuntos que le corresponden el Ayuntamiento celebrará sesiones que podrán ser solemnes, siendo aquellas que se revisten de un ceremonial especial.

CUARTO.- Que de acuerdo con el artículo 33 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal las sesiones ordinarias y extraordinarias del Republicano Ayuntamiento deben celebrarse en el recinto oficial del Ayuntamiento en Palacio Municipal, y las solemnes, en el recinto que para tal efecto acuerde el propio Ayuntamiento, mediante declaratoria oficial.

QUINTO.- De conformidad con el artículo 29, fracción II, del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, serán sesiones solemnes de Ayuntamiento aquellas a las que el propio Ayuntamiento les dé ese carácter por la importancia del asunto de que se trate, considerándose como solemne la que se celebre a efecto del informe del Presidente Municipal.



SEXTO.- Que como una medida de austeridad y con el fin de focalizar los esfuerzos para hacer llegar la información de los avances, logros y retos de la administración pública municipal a una mayor cantidad de sampetrinos, es conveniente cumplir con el mandato de ley de presentar el informe de gobierno sin realizar gastos excesivos o recursos que se pueden canalizar a otras actividades prioritarias.

Por lo anteriormente expuesto y fundado someto a la consideración de este Republicano Ayuntamiento el siguiente:

A C U E R D O:

PRIMERO.- Se aprueba declarar oficialmente como recinto para celebrar Sesión Solemne del Republicano Ayuntamiento el día 4 de noviembre de 2010 a las 19:00 horas, la Sala de Sesiones del Republicano Ayuntamiento ubicada en la Presidencia Municipal, ello con motivo de la presentación del Primer Informe de Gobierno del Republicano Ayuntamiento, Administración 2009-2012.

SEGUNDO.- El presente Acuerdo entrará en vigor al momento de su aprobación por el Republicano Ayuntamiento.

TERCERO.- Publíquese para su mayor difusión en la Gaceta Municipal.

San Pedro Garza García, Nuevo León, a 8 de octubre de 2010. El C. PRESIDENTE MUNICIPAL, ING. MAURICIO FERNÁNDEZ GARZA; EL C. SECRETARIO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO, LIC. ROBERTO UGO RUIZ CORTÉS

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: A continuación, me permito dar lectura al acuerdo a su consideración:

PRIMERO.- Se aprueba declarar oficialmente como recinto para celebrar Sesión Solemne del Republicano Ayuntamiento el día 4 de noviembre de 2010 a las 19:00 horas, la Sala de Sesiones del Republicano Ayuntamiento ubicada en la Presidencia Municipal, ello con motivo de la presentación del Primer Informe de Gobierno del Republicano Ayuntamiento, Administración 2009-2012.

SEGUNDO.- El presente Acuerdo entrará en vigor al momento de su aprobación por el Republicano Ayuntamiento.

TERCERO.- Publíquese para su mayor difusión en la Gaceta Municipal.

San Pedro Garza García, Nuevo León, a 8 de octubre de 2010 El C. PRESIDENTE MUNICIPAL (rúbrica) ING. MAURICIO FERNÁNDEZ GARZA EL C. SECRETARIO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO (rúbrica) LIC. ROBERTO UGO RUIZ CORTÉS.

Regidor, Arq. Dagoberto Eduardo Flores Lozano. Se tiene contemplada alguna estructura, por estructura quiero decir que si se va a irse el informe por Secretarías, va a ser verbal se va a hacer con un respaldo digital nada más si hay algo contemplado que nos puedan adelantar, para esa sesión.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Se está resolviendo todavía, la aprobación es para constituirnos ese día y a esa hora y a esa hora y a esa en este lugar como recinto para celebrar la Sesión Solemne, ¿algún otro comentario?

Síndico Primero, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez. Como Sesión Solemne si se requiere vestimenta formal, para que estén enterados.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Traje oscuro para los caballeros.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: se somete a su consideración la Propuesta del C. Presidente Municipal relativa a la Declaración Oficial de Recinto para celebrar Sesión Solemne de Ayuntamiento el 4 de noviembre de 2010, en los términos expuestos, lo cual fue aprobado por unanimidad.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Pasamos al **punto 7** del orden del día sobre la Propuesta del C. Presidente Municipal relativa a la modificación al Plan Municipal de Desarrollo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León 2009-2012.



Se somete a su consideración de ustedes la dispensa de la lectura total de la propuesta, en función de que la misma fue circulada con oportunidad y será plasmada de manera íntegra en el acta que se elabore, lo cual fue aprobado por unanimidad.

C.C. INTEGRANTES DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO PRESENTE.-

C. ING. MAURICIO FERNÁNDEZ GARZA, en mi carácter de Presidente Municipal de San Pedro Garza García, N. L., con fundamento en lo establecido en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 130 primer párrafo y 132 de la Constitución del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, 14, 18, 26 inciso b) fracciones I y III, 27 fracción VIII, 109, 111, 112, 113, 117 y 118 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León; 13 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León; y 21 fracción VI del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León: y:

CONSIDERANDO:

Que en base a la planeación se fijan objetivos, metas, estrategias y prioridades, se asignan recursos, responsabilidades y tiempos de ejecución; así mismo se coordinan acciones y se evalúan resultados, de conformidad con lo contemplado en el artículo 26 inciso b), fracciones I, II, y III de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León el Ayuntamiento cuenta con atribuciones en materia de Administración Pública Municipal, que le facultan a elaborar presentar y publicar, en el curso de los tres primeros meses a partir de la fecha de la instalación del Ayuntamiento, el Plan Municipal de Desarrollo correspondiente a su período constitucional de Gobierno y derivado de éste los programas de obras y servicios públicos de su competencia, así como constituir los órganos de planeación municipal que le correspondan.

Que en Sesión Ordinaria celebrada en fecha 26 de Enero de 2010, el Republicano Ayuntamiento aprobó por unanimidad el Plan Municipal de Desarrollo 2009-2012.

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 112 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León los planes pueden modificarse o actualizarse periódicamente, previa autorización del Ayuntamiento.

Que tomando en consideración que dentro de los programas que deriven del presente Plan Municipal de Desarrollo 2009-2012 debe prevalecer el principio de congruencia, para efecto de que al ser examinado el objetivo primordial de la estrategia establecida sea acorde con la regla jurídica aplicable.

Es así que aparece la incongruencia en el Plan Municipal de Desarrollo dentro del *Objetivo 3. Blindar a San Pedro Garza García en Desarrollo Social* “.....”

En cuanto a la *Estrategia 3.3.Fortalecer, en un marco de subsidiariedad, la participación de la ciudadanía en la toma de decisiones que afectan a su comunidad, fomentando la corresponsabilidad ciudadana.* “.....”

El programa 3.3.3 Consistente en la: Creación de una base de datos de las y los trabajadores domésticos del Municipio con la finalidad de establecer un control que nos permita mejorar las condiciones de seguridad. No tramita a la consecución de la estrategia que va encaminada a fomentar la participación de la ciudadanía en la toma de decisiones que afecten a su comunidad.

Por lo que en consideración que el programa registrado bajo el número **3.3.3** señalado en el párrafo anterior, se encuentra encaminado a resguardar la seguridad de los habitantes del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, se tiene a bien modificar el presente Plan Municipal de Desarrollo, eliminando el programa 3.3.3 de la estrategia en mención, para efecto de adicionarla al Objetivo número 1.- *Blindar San Pedro Garza García en Seguridad*, para quedar en los siguientes términos:

“.....”
1.3. Promover la participación ciudadana con la finalidad de respaldar, evaluar y transparentar las acciones que se lleven a cabo en materia de seguridad, tanto pública como vial.

Programas o acciones:

1.3.1. Estableceremos un mecanismo mediante el cual se puedan realizar denuncias anónimas de ilícitos, de los cuales el ciudadano haya sido testigo:



1.3.2. Estableceremos comités vecinales de seguridad a fin de crear vínculos de confianza y apoyo mutuo entre autoridades y ciudadanos.

1.3.3. Coordinaremos acciones, junto con la Dirección de Participación Ciudadana, para realizar juntos de vecinos, jueces auxiliares y presidentes de colonias con la finalidad de crear una red de información de 2,000 personas que permita obtener información oportuna de todo lo que ocurre en el Municipio.

1.3.4. A partir de la participación de la ciudadanía y mediante una estrecha colaboración, atenderemos los problemas derivados de la inseguridad, el narcotráfico y delincuencia organizada, en función del enorme daño que ocasionan a los habitantes del municipio.

1.3.5. Estableceremos métodos de participación ciudadana en las acciones preventivas y resolutorias de protección civil.

1.3.6. Fortaleceremos el Programa Denuncia en Sitio, a efecto de brindar a la ciudadanía un mecanismo más para realizar sus denuncias.

1.3.7. Crearemos una base de datos con la finalidad de establecer un control que nos permita mejorar las condiciones de seguridad.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y en mi carácter de Presidente Municipal someto a consideración de este Republicano Ayuntamiento el siguiente:

ACUERDO:

PRIMERO.- Se aprueba la modificación al Plan Municipal de Desarrollo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León 2009 – 2012; en relación al Objetivo 1.- *Blindar San Pedro Garza García en Seguridad*, para efecto de adicionar a la estrategia 1.3. el programa 1.3.7. y será eliminado del Objetivo 3. *Blindar a San Pedro Garza García en Desarrollo Social* la estrategia 3.3., para quedar en los siguientes términos:

Objetivo 1.- Blindar San Pedro Garza García en Seguridad

“.....”

1.3. Promover la participación ciudadana con la finalidad de respaldar, evaluar y transparentar las acciones que se lleven a cabo en materia de seguridad, tanto pública como vial.

Programas o acciones:

1.3.1. Estableceremos un mecanismo mediante el cual se puedan realizar denuncias anónimas de ilícitos, de los cuales el ciudadano haya sido testigo:

1.3.2. Estableceremos comités vecinales de seguridad a fin de crear vínculos de confianza y apoyo mutuo entre autoridades y ciudadanos.

1.3.3. Coordinaremos acciones, junto con la Dirección de Participación Ciudadana, para realizar juntos de vecinos, jueces auxiliares y presidentes de colonias con la finalidad de crear una red de información de 2,000 personas que permita obtener información oportuna de todo lo que ocurre en el Municipio.

1.3.4. A partir de la participación de la ciudadanía y mediante una estrecha colaboración, atenderemos los problemas derivados de la inseguridad, el narcotráfico y delincuencia organizada, en función del enorme daño que ocasionan a los habitantes del municipio.

1.3.5. Estableceremos métodos de participación ciudadana en las acciones preventivas y resolutorias de protección civil.

1.3.6. Fortaleceremos el Programa Denuncia en Sitio, a efecto de brindar a la ciudadanía un mecanismo más para realizar sus denuncias.

1.3.7. Crearemos una base de datos con la finalidad de establecer un control que nos permita mejorar las condiciones de seguridad

OBJETIVO

3. Blindar a San Pedro Garza García en Desarrollo Social



“

Estrategia

3.3. Fortalecer, en un marco de subsidiariedad, la participación de la ciudadanía en la toma de decisiones que afectan a su comunidad, fomentando la corresponsabilidad ciudadana.

Programas o acciones:

3.3.1 Pondremos en operación un nuevo sistema único de gestión que permitirá concentrar, en un solo lugar, todas las solicitudes ciudadanas con la finalidad de brindar un seguimiento oportuno.

3.3.2 Continuaremos con los programas “Miércoles Ciudadano”, “Buzón del Alcalde”, “Diálogos” y “Enlaces” para atender y resolver de manera directa las necesidades de los ciudadanos.

3.3.3 Acercaremos más los servicios federales, estatales y municipales a los ciudadanos para que más familias puedan obtener sus beneficios.

3.3.4 Desarrollaremos programas mediante los cuales, el gobierno y la sociedad, decidan de manera prioritaria la ejecución de los recursos para beneficio de la comunidad.

3.3.5 Renovaremos las Juntas de Vecinos en un marco de absoluto respeto a su autonomía.

3.3.6 Posicionaremos los Centros de Mediación adaptándolos a las características de los diferentes grupos sociales de San Pedro. Así mismo, llevaremos este programa a los centros escolares de San Pedro.

SEGUNDO.- Estos acuerdos tendrán validez a partir del momento de su aprobación.

TERCERO.- Envíese para su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León y publíquese en la Gaceta Municipal. San Pedro Garza García, Nuevo León.

San Pedro Garza García, Nuevo León a 22 de Septiembre de 2010. ING. MAURICIO FERNÁNDEZ GARZA, PRESIDENTE MUNICIPAL; LIC. ROBERTO UGO RUIZ CORTÉS, SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: De acuerdo a lo establecido en el artículo 53 fracción I del Reglamento para el Gobierno Interior del R. Ayuntamiento, la votación para aprobar el Plan Municipal de Desarrollo se ejercerá de manera nominal, por lo que cada miembro del Ayuntamiento dará en voz alta su nombre y apellido y añadirá el sentido de su voto, sin embargo la votación nominal podrá realizarse de manera económica, en los casos que así lo acuerden las dos terceras partes de los integrantes del Republicano Ayuntamiento presentes en la Sesión, asentándose en el acta el sentido y número de los votos discordantes y enunciar quienes los emitieron.

Se somete a su consideración que la votación de la propuesta del C. Presidente Municipal relativa a la modificación al Plan Municipal de Desarrollo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León 2009-2012, en los términos expuestos, sea de manera económica, lo cual fue aprobado pro unanimidad. Con 12 votos a favor con 1 ausencia.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Se somete a su consideración la propuesta del C. Presidente Municipal relativa a la modificación al Plan Municipal de Desarrollo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León 2009-2012, en los términos expuestos, lo cual fue aprobado por unanimidad con 12 votos a favor y 1 ausencia.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Pasamos al **punto número 8** del orden del día referente a Comunicado que presenta el Síndico Segundo Lic. Hiram Luis de León Rodríguez.

Por lo que se cede el uso de la palabra al Síndico Segundo.



Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis de León Rodríguez. Muchas gracias señor Secretario, Honorables miembros del Cabildo, desde hace varios meses he recibido directa e indirectamente amenazas de violencia física sobre mí persona, con motivo del desempeño del cargo de Síndico Segundo.

Como católico y panista estoy obligado a dar testimonio de mis convicciones, recordando lo que nos expresará Juan Pablo II, "¡no tengan miedo!", mí actuar no es de reto a nadie, pero tampoco se puede regir por el temor, sin ser temerario tampoco se puede caer en la cobardía.

Con este motivo me permito hacer entrega a la Secretaría del R. Ayuntamiento de este sobre cerrado, a fin de que en caso de ocurrir al de la voz cualquier tipo de accidente o agresión se sepa a quien culpar y no se pierda el tiempo en investigaciones.

Como la experiencia me dice que este tipo de personas saben aguardar para llevar acabo sus propósitos porque viven de rencores acumulados, solicito que al concluir este Ayuntamiento se haga entrega de este documento, precisamente en el acto de entrega-recepción de la Secretaría a la nueva administración.

Cervantes llamó a este tipo de personas follones, cautivos y rehaces yo me limito a decir que más bien son individuos que con este tipo de actitudes que en mí concepto representan sólo una profunda falta de cultura, tan sólo edificarán un poco y destruirán mucho y no lograrán nada en este Municipio.

Dejo asentado además que haré entrega de un documento idéntico al Colegio de Abogados de Nuevo León A.C. y al Comité Ejecutivo Estatal del Partido de Acción Nacional del Estado de Nuevo León, además de depositar un ejemplar ante Notario Público de la ciudad.

Gracias y solicitó se me sele copia de recibido para mi resguardo.

Al Secretario le hago entrega del comunicado de la copia y del sobre cerrado con mí firma debidamente establecida.

Regidor, Lic. Roberto Berlanga Salas. Estimado Hiram, no sientes tú que sería mejor hacer público la denuncia, para saber a quien nos enfrentamos

Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez. Mira, yo sé que hay otras personas que han sido amenazadas, pero yo no me puedo meter en la vida ajena, yo creo que estamos tratando con personas que son mitad vinagre y mitad hiel, en consecuencia yo no quiero que se haga ningún escándalo por ningún motivo, pero yo nada más dejo, porque además no me interesa que lo encadenen, no me interesa, a mí nada más lo que me interesa ni si quiera que lo metan a la cárcel o dejen de meterlo, a mí lo que me interesa es que ante la comunidad queda la constancia ética, histórica de estos acontecimientos, quiero decirte, tú me conoces desde hace mucho tiempo, a mí me ha tocado estar en los peores escenarios posibles, en conflictos universitarios, en procedimientos de huelga, recuento de huelga con Centrales obreras agresivas, me ha tocado estar en la Comisión Electoral, me ha tocado estar en el Congreso Federal y en el Congreso Local y en ninguno he recibido esté tipo de amenazas, puede ser que alguien directamente me lo haya dicho, pero nunca he tenido el desencanto de que personas que nosotros pensamos que deben actuar dentro de al menos un marco de racionalidad, se animen a andar haciendo ese tipo de cosas, por eso ir a denunciar ¿para qué?, yo soy abogado.

Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno. Entonces quiere decir que es una persona que está dentro de la administración, del Municipio

Síndico Primero, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez. Usted lo ha dicho, yo lo que le digo su nombre es, además acuérdense que cuando se tiene que juzgar a alguien se tiene que ser la sesión secreta y yo no le veo caso que sea secreta.

Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno. Pues, yo creo que es importante tener algo de información respecto a que es lo que ha acontecido porque a lo que a mí compete pues es la primera vez que escucho esto, no estaba informado, ni se al respecto absolutamente nada, yo creo que es muy importante que tratemos de limpiar la casa, si usted tiene información al respecto pues nos gustaría que posteriormente nos la compartiera.



Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez. Yo lo que considero es que, ojalá no haya metido la oz en mí hoz en mies, porque yo creo que lo que inspira a este cuerpo de edilicio es el afecto, nos enciende el deseo de hacer las cosas bien, nos debe de confirmar estos actos el propósito que nos animó a participar y nos presta la oportunidad de poder realizarlos convenientemente pésele a quien le pese, la comunidad tiene derecho a que nosotros no tengamos que andar rehuendo a enfrentamientos con nadie, uno o varios o los que sean, pero yo considero que debo dejar constancia de un hecho triste histórico para mi familia, el notario público tiene instrucciones de entregarle a mi familia para cualquier caso y lo demás son testimonios que quedan en organismos privilegiados vamos a decir, como pueden ser el Colegio de Abogados al cual yo pertenezco, lo dejo ahí porque yo fui Rector de ahí y el Comité de mi Partido, que es donde yo creo que deben de estar esas cosas. Me da mucha pena que se den esas situaciones y obviamente que ninguno de nosotros quisiéramos, pero como les digo, yo tengo conocimiento que a otras personas también les han hecho, ellos no quieren comentar nada su derecho.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Continuando con el **punto número 9** del orden del día relativo a Informe de asuntos de la Comisión de Gobierno y Reglamentación que presenta su Presidente Síndico Segundo Lic. Hiram Luis de León Rodríguez.

Por lo que se cede el uso de la palabra al Síndico Segundo.

Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez. Bueno, como comentábamos hay que seguir trabajando.

Entonces hay varios puntos que son de carácter informativo.

Como primer punto me permito informarle a este Honorable Cabildo que en la reunión de la Comisión de Gobierno y Reglamentación se tuvo a la vista una propuesta de reformas al Reglamento de Nomenclaturas de este Municipio, acabamos de recibir, el cual ya fue agendado para nuestra próxima reunión, básicamente consiste en si es factible o no imponer el nombre de personas vivas a determinadas calles de la ciudad, quizás se acordaron de Rabatte que dijo en "vida hermano", esa es una de las proposiciones de las que destaca ahí en esa nomenclatura.

También está en proceso de autorizar los reglamentos, por eso ya se trabajó en 2 de los 3 reglamentos que tenemos en consulta, ya había comentando que estamos revisando las multas, pero hoy precisamente releendo el reglamento veo que se que quedó algo que no es cuestión nuestra cuando se habla de la tramitación de las licencias en relación a la Secretaría de Finanzas del Estado y pues ya no es la Secretaría de Finanzas, entonces tenemos que modificar la denominación de esa nueva dependencia estatal, entonces a su brevedad se les enviará a ustedes por la Dirección de Gobierno a quien se le hará entrega los proyectos.

También se esta trabajando en el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo, por lo cual se enviaron oficios a diversa dependencias para que envíen la información al respecto, quiero señalar que han estado un tanto lentos, de hecho hemos tenido que enviar oficios recordatorios.

Como segundo punto y este es el más importante me permito informar que el día jueves 7 de octubre de 2010, fue enviada a la oficina de Síndicos y Regidores un escrito por parte de la Directora General del IMPLAN, relativo a la propuesta de Reforma al Plan de Desarrollo Urbano, por lo que esta Comisión de Gobierno y Reglamentación esta solicitando a este H. Cabildo una Sesión Extraordinaria para que a través del IMPLAN se envíe aquí a esta Secretaría el proyecto a éste Republicano Ayuntamiento, quien a su vez conforme al procedimientos que se establece debe aprobar una Comisión Transitoria, que será la encargada de estudiar y dictaminar el acuerdo relativo al proyecto, en dicho dictamen obviamente se deberá proponer el plazo de consulta en los términos que fije la Ley de Desarrollo Urbano que aquí son muy amplios, una vez concluido lo anterior, la Comisión Transitoria emitirá el dictamen correspondiente para el inicio de la consulta de referido Plan y luego vendrá el procedimiento, en este aspecto les digo para los que tengan interés en la Comisión Transitoria, si es de mucho trabajo porque aquí si hay que contestar cada una de las aportaciones que envíen por parte de la ciudadanía, son trabajos arduos para que no piensen que es algo sencillo o que no tiene mayor interés, entonces como tenemos que estar en esto dentro de un año, dentro del primer año, que todavía nos queda buenos días para completar el año yo solicitaría que esa junta se citara a la mayor brevedad de ser posible mañana, haciéndole entrega a la Secretaría o a la Dirección de Gobierno de lo que la Arquitecta nos hizo favor de enviarnos para nuestro punto de vista y que puedan desarrollar la junta conforme a eso.

Esa es mi solicitud en concreto, si se considera conveniente pues que se cite mañana a la hora que se crea prudente para ver esté problema.



Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar. Así es dando seguimiento a lo que acaba de comentar el señor Síndico, es muy importante que nos reunamos a la brevedad posible, si es posible mañana mismo para darle seguimiento a la cuestión del IMPLAN, porque la ley marca que debemos de estar en tiempo y ese tiempo es a más tardar a un año de iniciada la administración, lo que quiere decir que ya estamos a escasos días de cumplir el año de la administración y debe de salir ya publicado a la consulta antes del tiempo que marca la ley, si todos están disponibles aquí para el día de mañana yo si creo que sería necesario que os juntáramos

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: De hecho en este momento y aprovecho la ocasión que se están corriendo ya las notificación, la reunión es mañana a las 10 de la mañana, para que se den una vez por enterado pero las notificaciones están corriendo en este momento a sus oficinas.

Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar. Muy bien, si es así, adelante.

Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno. Yo desde este momento me disculpo, porque voy a tener que salir de viaje.

Síndico Primero, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez. Nada más quiero establecer lo siguiente, para que mañana no se pierda mucho tiempo, estuvimos haciendo toda la programación, que se le voy a pasar al licenciado Dávalos, son cerca de 3 hojas todo lo que hay que hacer para todos los pasos que hay que seguir para lograr terminar esto, nosotros cumplimos dando inicio y bueno hay plazos que fija la ley muy largos y bueno así tiene que ser, es un plan muy importante pero también para el momento que se hagan las evaluaciones de tiempo y demás se tome eso en consideración, que los plazos que establece son muy amplios, entonces hay que tener una logística muy bien aplicada y yo le voy a dar al licenciando para que se los reparta a ustedes lo que es básico en este aspecto, quiero hacer una aclaración por eso pedí la palabra, tenemos el problema que la ley establece que tenemos que enviar esto a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado, pero esté artículo, porque ella debe de emitir un dictamen de congruencia, pero este artículo es materia de la controversia constitucional que el Municipio tiene promovida, sin embargo como no hay suspensión nada más quiero dejar claro que no nada más va a ser el Ayuntamiento el que va a tener que trabajar, si no tenemos que tener la relación con la dependencia de gobierno para que sea lo más expedito posible, por ese dictamen de congruencia que tenemos que emitir.

Regidor, Arq. Dagoberto Eduardo Flores Lozano. Nada más les comento que la Arq. Elosúa y el IMPLAN nos dejó dos pendientes, una es una corrección en los corredores viales y supongo que es lo que vamos a ver mañana y también dejó una modificación sobre su presupuesto, sobre su manera de trabajar ene. Año próximo, ¿vamos a ver las dos cosas o nada más vamos a ver una?

Síndico Primero, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez. Ella, lo que me hizo favor fue dejar un CD y ahí pueden ver exactamente que es lo que ella desee, e incluso sea mejor que adelante la Dirección de Gobierno viéndolo hoy en la tarde para que les pueda sintetizar toda la información, hay planos hay una serie de cosas, entonces si es un trabajo muy pesadito el que va a recaer, pero fundamentalmente el que está haciendo es pues hacer su proposición y nos pedía que si teníamos una opinión que darle etc., bueno y yo le dije que mi opinión es que tenemos que hacerlo de inmediato y así se hizo y espero que podamos llegar a esto.

Desde luego mañana es sencillo porque es simplemente la autorización para sacar a consulta, o sea no da lugar a mucha discrepancia, es nada más autorizar para sacar a consulta luego ya viene lo pesado de todo lo que tenemos aquí, eso es lo que va a ser pesado, desarrollar todo eso.

Pero para mañana, para mí es sencillo, simplemente autorizar que salga a consulta es todo.

Regidor, Arq. Dagoberto Eduardo Flores Lozano. A lo mejor si le podemos dar el uso de la palabra al Arq. Aldo Decanini le puede ampliar un poquito más la información para saber lo que está atrás de la consulta.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Se somete a consideración de ustedes darle el uso de la palabra al Arq. Aldo Manlio Decanini Garza, Secretario de Control Urbano, lo cual fue aprobado por unanimidad.



Síndico Primero, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez. Nada más una corrección, mañana es la creación de la Comisión y la Comisión es la que va a determinar la consulta, por eso mañana es sencillo.

El C. Arq. Aldo Manlio Decanini Garza, Secretario de Control Urbano, expresó: Así es lo que se va a aprobar mañana es que esa Comisión con el documento que envía el IMPLAN, que es un Órgano Descentralizado del Gobierno Municipal, que desarrollo el proyecto, se lo envía a la Comisión, la Comisión lo avala y después pasa al pleno para que se ponga a consulta.

El tema de la aprobación del presupuesto es un tema del Consejo del IMPLAN, el IMPLAN tiene un consejo que lo tendría que ver en el consejo, no es tema ahorita del Ayuntamiento, sería un tema del consejo y después pasarlo al plano para que lo apruebe.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Antes de pasar al siguiente punto del orden del día estamos solicitando un receso de 10 minutos, para yo poderles pedir a ustedes tomar este receso.

Se somete a su consideración el tomar un receso de 10 minutos, lo cual fue aprobado por unanimidad.

RECESO

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Se les pide a todos los presentes pasar a sus lugares y guardar silencio que obligan estas sesiones.

Siendo las 17:22-dieciséis horas con veintidós minutos, reanudamos esta Sesión Ordinaria del mes de octubre y pasando al **punto número 10** del Orden del Día, de Informe de Comisiones, se encuentran inscritas las comisiones de Hacienda y Patrimonio Municipal, de Control Urbano, de Seguridad Municipal y de Espectáculos y Expendio de Bebidas Alcohólicas.

Por lo cual en primer término cedo la palabra al Presidente de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal Síndico Primero Ramiro Contreras Gutiérrez quien hará la presentación de un dictamen.

Síndico Primero, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez. Nada más una cosa, necesito tratar un asunto y voy a salir un momentito.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Se somete a su consideración la dispensa de lectura del dictamen que presenta la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, lo cual fue aprobado por unanimidad.

Tiene el uso de la palabra el Síndico Primero Ramiro Contreras Gutiérrez para la presentación del dictamen.

AL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO P R E S E N T E.-

A los integrantes de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, el 21 de septiembre de 2010, nos fue turnado para su estudio, análisis y dictamen, el Expediente Administrativo número 45/08 relativo a la solicitud de Permuta, presentado por la Dirección Jurídica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de San Pedro Garza García, N. L., respecto al cual esta H. Comisión tiene a bien presentar el siguiente DICTAMEN, para cuya redacción tomó en cuenta los antecedentes y consideraciones de orden legal siguientes:

ANTECEDENTES:

PRIMERO. El 30 de octubre del año 2008, se presentó ante la Dirección de Patrimonio Municipal, el escrito signado por el Lic. Eduardo Javier Elías Gallardo, en su carácter de Director Jurídico de la Secretaría de Desarrollo Urbano de este Municipio, mediante el cual manifiesta lo siguiente: "... Por medio del presente se le informa que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, realizó un proyecto de apertura de una vía pública denominada "Santa Alejandra", para cuya realización resultan afectados algunos predios propiedad de vecinos y otros propiedad del municipio, por lo cual fue necesario tomar acuerdos con los propietarios de los predios afectados, entre ellos con los propietarios de los lotes con expediente catastral 10-000-119 y 10-000-093, que es la C. Patricia Arredondo de Garza... por lo cual, de la manera más atenta, se le solicita lo siguiente: Realizar los trámites necesarios para que el R. Ayuntamiento de este Municipio analice los acuerdos y, en su caso, apruebe la permuta de las superficies implicadas...".

SEGUNDO. Ahora bien de acuerdo a los datos proporcionados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología municipal, las áreas comprendidas en la permuta son las siguientes:



- a) Área municipal con una superficie de 1,500 metros cuadrados, localizados al Poniente de la calle Alejandría frente a andador peatonal, Zona Antigua Ex Hacienda San Agustín en este Municipio, la cual se acredita mediante el Acuerdo SAJ No. 490/04, de fecha 02 de Junio del 2004, del cual forma parte integral el plano aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro, quedando debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 842, volumen 92, libro 17, sección Propiedad, Unidad Garza García, en fecha 11 de Junio de 2004.
- b) Áreas propiedad de la C. Patricia Arredondo de Garza, con una superficie total de 1,279 metros cuadrados localizados en frente al Antiguo Camino a San Agustín, acera Oriente, al sur de la calle Alejandría, Zona Antigua Ex Hacienda San Agustín de este Municipio de San Pedro Garza García, en razón a la superficie a permutar, corresponde a dos áreas de mayor extensión las cuales se acreditan con las escrituras públicas número 22,358 debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 2525, volumen 52, libro 54, Sección Propiedad, Unidad Garza García, en fecha 8 de diciembre de 1989; y escritura pública número 15,155 debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 1014, volumen 60, libro 21, Sección I Propiedad, Unidad Garza García, en fecha 15 de junio de 1993.

TERCERO. Con el fin de cuantificar en valor los predios referidos en el punto anterior, se solicitó avalúos por parte del Colegio Mexicano de Valuación, arrojando los siguientes datos:

- a) Área municipal con una superficie de 1,500 metros cuadrados, localizados al Poniente de la calle Alejandría frente a andador peatonal, Zona Antigua Ex Hacienda San Agustín en este Municipio, tiene un valor por metro cuadrado de \$ 1,275.00 (mil doscientos setenta y cinco pesos 00/100), dando un valor total de \$ 1'912,500 (un millón novecientos doce mil quinientos pesos 00/100). El valor que arrojó es en razón a la ubicación del predio, ya que éste no cuenta con entradas o salidas a ninguna arteria o vialidad, además no cuenta con infraestructura de servicios públicos, por lo que su valor fue razonado a lo anterior.
- b) Área propiedad de la C. Patricia Arredondo Villarreal de Garza, con una superficie de 1,279 metros cuadrados localizados en frente al Antiguo Camino a San Agustín, acera Oriente, al sur de la calle Alejandría, Zona Antigua Ex Hacienda San Agustín de este Municipio de San Pedro Garza García, tienen un valor por metro cuadrado de \$7, 120.00 (siete mil ciento veinte pesos 00/100 M. N.), dando un valor comercial total de \$ 9'106,480.00 (nueve millones ciento seis mil cuatrocientos ochenta pesos 00/100). El presente valor es en razón a que el predio se ubica en zona comercial, contando además con acceso vehicular como de servicios públicos.

CUARTO. En pláticas con los desarrolladores, mencionan que éstos construirán la vialidad, en referencia al punto primero de los presentes, ocasionando con ello una utilidad pública, ya que los vecinos del sector podrán utilizar la vialidad en referencia, desahogando en cantidades muy importantes la que circula por la calle Alejandría; además se incrementaría los valores catastrales de los predios colindantes en provecho a los recursos que capta la Administración Municipal.

CONSIDERANDO:

PRIMERO. Esta Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, es competente para conocer, estudiar y proponer al Republicano Ayuntamiento los proyectos, reglamentos y demás actos jurídicos que requieren de su aprobación, como es el caso del presente Dictamen, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 58, 59, 60, fracción II y 61, fracción II inciso 8, del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDO. Que de acuerdo a lo señalado en los artículos 23 y 120 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, los municipios tienen el derecho para adquirir, poseer y administrar bienes raíces y esta clase de bienes sólo podrán enajenarse, gravarse o desincorporarse por acuerdo del Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en las leyes respectivas; así también los municipios están investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la ley.

TERCERO. De conformidad con el artículo 124 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León, la clasificación de los bienes municipales se dividen en: bienes del dominio público y bienes del dominio privado.

En este contexto, resulta necesario establecer que el inmueble solicitado encuadra en lo dispuesto por el artículo 143 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León, ya que pertenece al dominio público del Municipio, debido a que el área municipal fue cedida a favor del municipio de San Pedro Garza García, al momento de la autorización del Fraccionamiento Jardines de San Agustín, de conformidad al Acuerdo SAJ No. 490/04, de fecha 02 de Junio del 2004, del cual forma parte integral el plano aprobado por la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro, quedando debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 842, volumen 92, libro 17, sección Propiedad, Unidad Garza García, en fecha 11 de Junio de 2004.

CUARTO. Ahora bien, y en el entendido que el área municipal objeto del presente acuerdo forma parte de las áreas cedidas a favor del municipio en cumplimiento de la obligación del 17%, que



señala el artículo 201 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en el Estado, el cual a la letra se transcribe "...**ARTÍCULO 201.-** Quienes lleven a cabo cualquiera de las acciones de crecimiento urbano de las señaladas por el presente artículo deberán ceder gratuitamente al municipio sin condición, reserva o limitación alguna para destinos y equipamiento urbano público, las siguientes superficies de suelo: **Fracción I.** Fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata y progresiva: el 17% -diecisiete por ciento del área vendible o 22-veintidós metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, lo que resulte mayor; El 60% -sesenta por ciento del suelo cedido deberá destinarse para jardines, parques o plazas públicas; el otro 40% -cuarenta por ciento deberá destinarse al mismo uso o a la construcción del equipamiento educativo público del nivel básico, áreas deportivas públicas, caseta de vigilancia y asistencia pública.....

.....
.....
.....

Salvo las excepciones previstas de manera expresa en esta Ley, estas áreas de cesión serán inalienables, imprescriptibles e inembargables, no estarán sujetas a acción reivindicatoria, no podrán ser cubiertas en efectivo, no podrán ser objeto de enajenación o gravamen y sólo podrán utilizarse para los fines descritos en este Artículo, y dependiendo el tipo de fraccionamiento de que se trate, por lo que no se deberá cambiar su destino, **salvo cuando sea necesario realizar afectaciones con fines de utilidad pública**, en cuyo caso la Autoridad Municipal deberá contar con el acuerdo respectivo del Cabildo, aprobado cuando menos por las dos terceras partes de sus integrantes.

Cuando el Municipio pretenda otorgar alguna concesión sobre áreas para su uso, aprovechamiento o explotación a particulares o instituciones de derecho público o privado, además de lo establecido en el párrafo que antecede, será necesario contar con la aprobación del Congreso del Estado.”.

El presente caso que forma parte de un estudio vial, es conveniente otorgar en Permuta un área Municipal, a cambio de un área de un particular, para que en ésta área se construya parte de una vialidad que permita desahogar un gran flujo vehicular en la zona, por lo cual, debe interpretar en razón al artículo en comento, que el área municipal se transfiere con fines de utilidad pública, ya que el resultado de tal acto, contribuye a beneficios colectivos de la comunidad sampetrina.

QUINTO. Bajo los antecedentes precitados y en razón a las consideraciones que forman parte del presente Dictamen, razonando que la construcción de la vialidad es causa de utilidad pública, los integrantes de esta Comisión determinamos factible que se realice la permuta de un área municipal de 1,500 metros cuadrados, la cual tiene un valor comercial de \$1'912,500.00 (un millón novecientos doce mil quinientos pesos 00/100), a favor del C. Patricia Arredondo Villarreal de Garza, recibiendo el Municipio de San Pedro una propiedad con una superficie de 1,279 metros cuadrados, la cual tiene un valor comercial total de \$9'251,800.00 M.N. (nueve millones doscientos cincuenta y un mil ochocientos pesos 00/100 M. N.), en el entendido que quedará una diferencia económica de \$7'339,300.00 (siete millones trescientos treinta y nueve mil trescientos pesos 00/100 M.N.), la cual se pagará con los recursos que se han integrado a la cuenta especial creada con el fin de destinarlos exclusivamente a la adquisición de bienes inmuebles que sirvan a la prestación del servicio de la Administración Pública Municipal.

En ese orden de ideas y en cumplimiento al artículo 147 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León, es necesario que se realice por este Republicano Ayuntamiento la declaratoria de desincorporación de los bienes del dominio público municipal, del área municipal en comento.

Por lo anteriormente expuesto, siendo fundado y motivado, ponemos a consideración del Republicano Ayuntamiento, el conocimiento del siguiente,

ACUERDO:

PRIMERO. Se aprueba la desincorporación del dominio público municipal un área municipal con superficie de 1,500 metros cuadrados, ubicada al Poniente de la calle Alejandría frente a andador peatonal, Zona Antigua Ex Hacienda San Agustín en este Municipio.

SEGUNDO. En cumplimiento a lo citado en el último párrafo del Artículo 201 de la Ley de Desarrollo Urbano en el Estado de Nuevo León, tórnese al Honorable Congreso del Estado de Nuevo León, para su consideración y en su caso aprobación.

TERCERO: Una vez obtenida la aprobación por parte del H. Congreso del Estado de Nuevo León, procédase a realizar la PERMUTA del área municipal con una superficie de 1,500 metros cuadrados, localizados en al Poniente de la calle Alejandría frente a andador peatonal, Zona Antigua Ex Hacienda San Agustín en este Municipio, a favor de la C. PATRICIA ARREDONDO VILLARREAL DE GARZA, recibiendo un área de 1,279 metros cuadrados localizados en frente al Antiguo Camino a San Agustín, acera Oriente, al sur de la calle Alejandría, Zona Antigua Ex Hacienda San Agustín de este Municipio de San Pedro Garza García. En el entendido que sobre el área que va a recibir el Municipio se construirá una vialidad, ayudando con ello al desahogo de la vialidad de la calle Alejandría.

Quedando una diferencia en la Permuta por parte del Municipio de San Pedro Garza García, N. L. de \$7'339,300.00 (siete millones trescientos treinta y nueve mil trescientos pesos 00/100 M.N.), a favor de la C. Patricia Arredondo Villarreal de Garza, la cual se pagaría mediante un cheque emitido



por la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, bajo los términos que en el contrato se establezcan; en el entendido que el pago, corresponde a los recursos que se han integrado a la cuenta especial creada con el fin de destinarlos exclusivamente a la adquisición de bienes inmuebles que sirvan a la prestación del servicio de la Administración Pública Municipal.

CUARTO. Publíquese en el Periódico Oficial del Estado los acuerdos emitidos por este Republicano Ayuntamiento.

QUINTO. Gírense las instrucciones al C. Presidente Municipal y al C. Secretario del Republicano Ayuntamiento para el exacto cumplimiento de los presentes acuerdo.

SEXTO. Súrtase los efectos legales a que haya lugar, lo anterior de conformidad con lo acordado por esta H. Autoridad.

San Pedro Garza García, Nuevo León, a 21 de septiembre de 2010. La Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal C.P. Ramiro Contreras Gutiérrez Presidente A favor; Lic. Raúl Maldonado Tijerina Secretario A Favor; Lic. Eduardo José Cruz Salazar Vocal A Favor.

Regidor, Arq. Dagoberto Eduardo Flores Lozano. Una pregunta nada más al Síndico esa vialidad a la que se hace mención es también un paso a desnivel para desahogar la entrada a Colorines, la entrada a Antiguo San Agustín, la entrada a la calles Alejandría o es nada más un tramo de calle.

Síndico Primero, C.P. Ramiro Contreras Gutiérrez. Bueno, tengo entendido que hay un paso no elevado pero si es como una especie de y solicito que se le otorgue el uso de la palabra al ciudadano Secretario de Desarrollo Urbano para que nos de una explicación más detallado.

Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar. Mira, a lo mejor con esto queda resuelta tu duda pero, es un punto que yo puse mucho ojo en esto, yo estuve aquí en la zona porque vi que todo esto era un bosque, es una cañada, tiene muy padre la vegetación y va a dar hasta la sierra, estuve viendo ahí la manera de cómo hacerle para que se afectará lo menos posible toda la vegetación, ahorita todo la gente que vive en este sector y hacia arriba tiene que entrar por esta calle y ya los vecinos ya de muchos años están muy molestos y se buscó la manera de cómo darle la solución a través de un derecho de paso que hay aquí, pero necesitamos ampliarlo porque si no, no da la capacidad de carga, entonces esta persona accedió a base de platicas con él de convencimiento, que una parte de su terreno se hacia una permuta con el Municipio, entonces lo que hicimos fue el terreno que ya se tenía y lo que se logró obtener con esta gente después de muchas platicas para meter la avenida por aquí y pasarla por esta parte de la cañada y pasarla hasta acá y quitarle toda la carga vehicular a esté tramo, que está aquí, lo que yo sólo quiero pedir al que se vaya a encargar de la obra es que se haga a través de puros pilotes para que no se dañe en nada, lo menos posible mejor dicho el área de la vegetación, me interesa participar ahí directamente como miembro del Ayuntamiento en esté proyecto para poder verificar que se hagan las cosas de la mejor manera posible, ya lo hemos comentado en la Comisión de Hacienda anteriormente de que va a ser una obra que se va a llevar acabo con aportaciones de la IP, pero no hay que quitarle los ojos de encima por la zona verde que es ahí, va a estar muy bien porque va a dar solución al problema del tráfico vehicular que hay en la colonia, pero como quiera hay que estar al pendiente de lo que es la ecología.

Regidor, Arq. Dagoberto Eduardo Flores Lozano. Eso llevaría a las calzadas y al renacimiento básicamente.

Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar. Prácticamente se desfogaría el tráfico que está más arriba que son las Calzadas y el Renacimiento y todo lo que está más arriba y ya no perjudicar el tráfico de la vida diaria de la zona, está zona de aquí, de la calle Alejandría, que cuando fue diseñada no tenía la capacidad de carga vehicular de todo lo que está hacia arriba, entonces la gente, los desarrolladores que están haciendo las colonias arriba ellos accedieron invertir en esta parte de aquí, ellos como no son autoridad no pueden llevar acabo la permuta, ni la expropiación de un terreno y a base de platicas está persona de este terreno al fin ya accedió que va a permutar parte de su terreno.

Regidor, Arq. Dagoberto Eduardo Flores Lozano. Está vialidad funciona tanto de ida, hasta el sur como regreso hacia el norte.

Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar. De ida y vuelta y es gente que cuando compraron ellos nunca pensaron que iba a haber ese trafico y es una zona donde hay niños en bicicleta, hay un parque, es una zona residencial 100% y se lo convirtieron sin ser una



avenida muy importante, se la están convirtiendo en un problema, aquí el Municipio no va a invertir hasta donde yo tengo entendido un peso en la avenida, pero no porque no van a invertir no quiere decir que no va a estar al pendiente que se hagan bien las cosas, yo si quiero que se haga a través de puros pilotes, un puente elevado, un viaducto pro así decirlo, desde aquí hasta donde termine, para que toda la parte de abajo quede lo menos tocada posible.

Regidor, Lic. Roberto Berlanga Salas. Ramiro, ¿qué ventaja va a tener el Municipio con está permuta?

Síndico Primero, C.P. Ramiro Contreras Gutiérrez. Una ventaja económica es que aumentan los valores catastrales de la zona y por lo tanto mejora la recaudación de impuestos y la otra de tipo vecinal que los vecinos que están por ahí ubicados van a tener mejor comunicación y menos comunicación por tener vías más directas de accesos a sus domicilios.

Regidor, Lic. Roberto Berlanga Salas. ¿Esto implica que va a haber la carretera que menciona el Regidor Cruz?

Síndico Primero, C.P. Ramiro Contreras Gutiérrez. Implica que hay un paso ahí que conecta esas vialidades.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Se somete a su consideración el dictamen presentado por la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal referente al Expediente 45/08 relativo a desincorporación del dominio público municipal de un área municipal y en su caso permuta con pago de diferencial, en los términos expuestos, lo cual es aprobado por unanimidad con 11 votos a favor y 2 ausencias.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Para continuar con el punto de informe de comisiones, cedo la palabra a la Presidenta de la Comisión de Control Urbano, Regidora Claudette Treviño Márquez quien hará la presentación de seis dictámenes.

Se somete a su consideración en los términos expuestos por la Presidenta de la Comisión de Control Urbano la dispensa de lectura de todos los dictámenes que presenta la Comisión de Control Urbano y de ser necesaria la intervención del Arq. Aldo Manlio Decanini Garza y de la Arq. Olga Cristina Ramírez Acosta para la presentación de los asuntos que correspondan, lo cual es aprobado por unanimidad con 11 votos a favor y 2 ausencias.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Para la presentación del primer dictamen tiene la palabra la Presidenta de la Comisión de Control Urbano relativo al Expediente Administrativo UE 19620/2010.

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

A los integrantes de la Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento nos fue turnada en fecha 24 de septiembre de 2010, la solicitud presentada el día 23 de junio del presente año, por la persona moral denominada INMOBILIARIA ARRAGU S.A. DE C.V. Y/O HAMBURGUESAS GÓMEZ MORIN S.A. DE C.V. mediante la cual solicita la LICENCIA DE EDIFICACIÓN PARA UN RESTAURANTE de 168.90 m2 en el Local PB-14 que forma parte del Conjunto Comercial denominado Plaza 100, en el predio ubicado en la Avenida Gómez Morín No. 100, de la Colonia Carrizalejo, el cual cuenta con una superficie total de 3,633.40 m2, reporta una construcción existente autorizada de 5,756.08 m2 y se identifica bajo el No. de Expediente Catastral 07-056-011, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **UE 19620/2010**, por lo que, se presenta el siguiente Dictamen bajo los siguientes resultados y consideraciones de orden legal.

RESULTANDO:

PRIMERO. Los solicitantes con fundamento en lo previsto en los artículos 10, fracción XIII y 139, 169, 226, 227 fracción I, 228, 290, 291, 294, 325, 360 y 361 párrafos tercero y cuarto de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículos 1, 3, 4 fracciones I, II, IV, VII, VIII, XI, XIX, XXIV, XXXII y XLII, 135, 137, 139, 140 y demás relativos del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, artículos 1, 4, 14, 15, 16, 20, 22, 23, fracción VI, 30, inciso A), fracciones II y IV, inciso C), fracción VII del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, presentaron solicitud referente a la autorización de la LICENCIA DE EDIFICACIÓN PARA UN RESTAURANTE de 168.90 m2 en el Local PB-14 que forma parte del Conjunto Comercial denominado Plaza 100, en el predio



ubicado en la Avenida Gómez Morín No. 100, de la Colonia Carrizalejo, el cual cuenta con una superficie total de 3,633.40 m², reporta una construcción existente autorizada de 5,756.08 m² y se identifica bajo el No. de Expediente Catastral 07-056-011, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **UE 19620/2010**.

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

1. Copia de la Escritura Pública 11912, Libro 46, levantada ante la fe del Notario Público No. 71, Lic. Homero Antonio Cantú Ochoa, con Residencia en el Primer Distrito Registral en el Estado, en la que se hace constar que ante el comparecieron ante él, por una parte como "Los Propietarios" el Sr. Mateo Quiroga Villarreal y la Sra. María Guadalupe Arras Martínez de Quiroga y por otra parte el Sr. Mateo Quiroga Arras en Representación de la Sociedad Anónima denominada Inmobiliaria ARRAGU S. A. de C. V. denominado "La Superficiaria", a celebrar Contrato de Transmisión del Derecho Real de Superficie de un Terreno, ubicado en la esquina suroeste del cruce de la Av. Roberto Garza Sada y Manuel Gómez Morín en el Municipio de San Pedro Garza García, N. L., el cual cuenta con una superficie total de 3,633.40 m² y se identifica bajo el No. de Expediente Catastral 07-057-011, la cual se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el No. 185, Vol. 92, Libro 4, Sección Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 02-dos de febrero del año 2004-dos mil cuatro.
2. Copia de la Escritura Pública No. 11,157, Libro 33, levantada ante la fe del C. Lic. Homero Antonio Cantú Ochoa, Titular de la Notaría Pública No. 71, con Residencia en el Primer Distrito Registral en el Estado, a través de la cual comparecen los Sres. Mateo Quiroga Villarreal, María Guadalupe Arras Martínez, Mateo Quiroga Arras y Elisa María Quiroga Arras a constituir una Sociedad Mercantil bajo la denominación INMOBILIARIA ARRAGU S.A. DE C.V., la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el No. 3223, Vol. 4, Libro Primero, Registro Público de Comercio, Primer Distrito, de fecha 03-tres de abril del año 2003-dos mil tres.
3. Copia de la Escritura Pública No. 29,401, Libro 401, Folio 080124, levantada ante la fe del C. Lic. Eduardo Adolfo Manautou Ayala, Titular de la Notaría Pública No. 123, con Residencia en el Primer Distrito Registral en el Estado en la cual comparecen los Sres. Alfonso Alberto Roiz Lozano, Mateo Quiroga Arras, Marco Antonio Guerrero Bravo, Laura Yolanda Guerrero Bravo y Jesús Eduardo Guerrero Bravo, a celebrar un Contrato de Sociedad Anónima de Capital Variable denominado Hamburguesas Gómez Morín S.A. de C.V., la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo Folio Mercantil Electrónico No. 118217 * 1, de fecha 10-diez de Diciembre del año 2009-dos mil nueve.
4. Contrato de arrendamiento que celebran por una parte como "Arrendador" INMOBILIARIA ARRAGU S.A. DE C.V. y por la otra como "Arrendataria" Hamburguesas Gómez Morín S.A. de C.V., del Local Comercial identificado con el No. PB-14 con un área de 168.90 m² el cual forma parte del conjunto Comercial denominado Plaza 100, situado en la Avenida Gómez Morín No. 100, esquina con Roberto Garza Sada en San Pedro Garza García, N.L., con fecha de vencimiento 28-veintiocho de febrero del año 2011-dos mil once, el cual se encuentra debidamente ratificado ante la fe del Notario Público No. 123, Lic. Eduardo Adolfo Manautou Ayala con Residencia en el Primer Distrito Registral en el Estado en fecha 08-ocho de junio del presente año, registrándose en el Libro de Actas Fuera de Protocolo bajo el No. 163,989.
5. Copia de la Licencia que concede la Secretaría de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, N.L. al C. Mateo Quiroga Villarreal para Modificar el Proyecto de Locales Comerciales en el predio ubicado en Gómez Morín No. 100 esq. con Roberto Garza Sada, identificado bajo el No. de Expediente Catastral 07-056-011, con una superficie de 3,633.40 m², lo cual se encuentra dentro del Expediente No. CCSIM 9798/2003, de fecha 09-nueve de febrero del año 2004-dos mil cuatro, misma que cuenta con sellos de OBRA TERMINADA.
6. Copia de la Licencia de Uso de Edificación para algunos giros específicos entre ellos el de Restaurante con capacidad de 30 comensales, bajo el antecedente identificado con el No. de Expediente CCSIM-11426/2004, No. de Oficio JIBV/JSEDU/2004/2004, el cual se autorizó por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en el que se incluyen al Uso de Edificación autorizado para 19-diecinueve locales comerciales algunos giros específicos, entre ellos un restaurante con capacidad para 30-treinta comensales en un área de 240.00 m², registrando una construcción de 5,701.98 m², mismo que cuenta con sellos de OBRA TERMINADA, de fecha 06-seis de enero del año 2005-dos mil cinco.
7. Copia del antecedente de fecha 17-diecisiete de diciembre del año 2009-dos mil nueve, mediante el cual esta Secretaría de Control Urbano autorizó la ampliación de Construcción de 54.10 m² para terraza, sumados a 5,701.98 m² previamente autorizados, para generar un total de 5,756.08 m² de construcción, en el predio objeto del presente trámite, lo anterior contenido dentro del Expediente No. CCS<60-18900/2009, No. de Oficio AMDG/JSECU/1496/2009 y que cuenta con sellos de Obra Terminada según Expediente Administrativo TO 19811/2010.



8. Solicitud en formato oficial relativa a la solicitud de trámite de licencia de uso de edificación para un restaurante para el predio ubicado en Avenida Gómez Morín No. 100, esquina con Roberto Garza Sada en San Pedro Garza García, N.L.
9. Solicitud en la que solicitan la licencia de uso de edificación para un restaurante para el predio ubicado en Avenida Gómez Morín No. 100, esquina con Roberto Garza Sada en San Pedro Garza García, N.L.
10. 6-seis fotografías del local.
11. Pago de las contribuciones por concepto de inicio de trámite de licencia de edificación.
12. Copia de la identificación oficial a nombre del C. Mateo Quiroga Arras, con folio número 0000035230900.
13. Copia de la identificación oficial a nombre del C. Alfonso Alberto Roiz Lozano, con folio número 034138706.
14. 3-tres planos de obra terminada
15. Plano que describe la descripción de la obra.

TERCERO. La Secretaría de Control Urbano, con fundamento en el artículo 291 de la Ley de Desarrollo Urbano en el Estado de Nuevo León, emitió un **dictamen técnico** en relación al caso que nos convoca, a fin de presentarlo a la Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento de éste Municipio, siendo el sentido del dictamen:

“Por lo anteriormente expuesto se considera POSITIVA la Licencia de Uso de Edificación para Restaurante de 168.90 m2 en el Local PB-14 que forma parte del Conjunto Comercial denominado Plaza 100, en el predio ubicado en la Av. Gómez Morín No. 100, Colonia Carrizalejo, el cual cuenta con una superficie total de 3,633.40 m2, reporta una construcción existente autorizada de 5,756.08 m2 y se identifica bajo el No. de Expediente Catastral 07-056-011, apercibiéndole al solicitante que deberá cumplir con las obligaciones señaladas en dictamen que se transcribe más adelante”

CUARTO. La Secretaría de Control Urbano en términos de lo establecido en los artículos 10, fracción XIII, 281, 293, 294 y 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, turnó en fecha 23 de julio de 2010 a esta Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento el expediente formado con motivo de la solicitud de los promoventes, a fin de que emitiera dictamen y quedar en posibilidad de presentarlo a la consideración del pleno del Republicano Ayuntamiento.

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

CONSIDERANDO:

PRIMERO. La Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García Nuevo León, es competente para conocer, estudiar, resolver y proponer al Republicano Ayuntamiento el Dictamen correspondiente, de conformidad con lo señalado en el artículo 10, fracción XIII en relación con los diversos numerales 281, 286, 293 y 294 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, y artículos 58, 59, 60 fracción VIII, 61 fracción III números 1 y 5 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDO. El Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, es la autoridad competente para resolver el dictamen presentado por la Comisión de Control Urbano, referente a la solicitud presentada en términos de los artículos 10, fracción XIII, 281, 293, 294 y 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículos 135, 137, 138, 139 y 140 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

TERCERO. Acto seguido, en términos de lo previsto en el artículo 291 de la Ley de Desarrollo Urbano en el Estado de Nuevo León y numeral 138 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la Secretaría de Control Urbano emitió el siguiente **dictamen técnico** en relación al caso que nos convoca:

DICTAMEN TÉCNICO



No. de Expediente	UE 19620 2010
No. Expediente	07-056-011
Catastral	
Asunto.	Uso de Edificación Restaurante
Ubicación.	MANUEL GOMEZ MORIN 100 L PB 14 Colonia Carrizalejo
Propietario.	INMOBILIARIA ARRAGU S.A. DE C.V. Y/O HAMBURGUESAS GOMEZ MORIN S.A. DE C.V.
Superficie del Predio.	3,633.40 m²
Construcción	5,756.08 m²
Existente.	

DICTAMEN.

1.- Que lo solicitado actualmente consiste en la Licencia de Uso de Edificación para Restaurante de 168.90 m2 en el Local PB-14 que forma parte del Conjunto Comercial denominado Plaza 100, en el predio ubicado en la Av. Gómez Morín No. 100, Colonia Carrizalejo, el cual cuenta con una superficie total de 3,633.40 m2, reporta una construcción existente autorizada de 5,756.08 m2 y se identifica bajo el No. de Expediente Catastral 07-056-011.

2.- En cuanto a lineamientos de construcción no se analizan en virtud de tratarse de una construcción existente autorizada ya que lo solicitado consiste únicamente en la Licencia de Uso de la Edificación para Restaurante, ver ANTECEDENTES No. 5 y 6.

3.- Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024, en su Plano E2 Zonificación Secundaria, Usos y Destino del Suelo Propuestos el predio en cuestión se encuentra ubicado en una zona Habitacional Multifamiliar HM-7, sin embargo cuenta con antecedente de fecha 07-siete de noviembre del año 2000-dos mil en el cual se autorizó el Uso de Suelo Comercial y de Servicios en el predio de referencia, lo anterior contenido dentro del Expediente Administrativo US-4047/2000.

4.- Por lo anteriormente expuesto se considera POSITIVA la Licencia de Uso de Edificación para Restaurante de 168.90 m2 en el Local PB-14 que forma parte del Conjunto Comercial denominado Plaza 100, en el predio ubicado en la Av. Gómez Morín No. 100, Colonia Carrizalejo, el cual cuenta con una superficie total de 3,633.40 m2, reporta una construcción existente autorizada de 5,756.08 m2 y se identifica bajo el No. de Expediente Catastral 07-056-011.

ANTECEDENTES.

1.- Que el solicitante presenta copia de la Escritura Pública 11912, Libro 46, mediante la cual el Notario Público No. 71. Lic. Homero Antonio Cantú Ochoa hace constar que ante el comparecieron por una parte como "Los Propietarios" el Sr. Mateo Quiroga Villarreal y la Sra. María Guadalupe Arras Martínez de Quiroga y por la otra parte el Sr. Mateo Quiroga Arras en representación de la Sociedad denominada Inmobiliaria ARRAGU S. A. de C. V. denominado "La Superficiaria", para celebrar un Contrato de Transmisión del Derecho Real de Superficie de un Terreno, ubicado en la esquina suroeste del cruce de la Av. Roberto Garza Sada y Manuel Gómez Morín en el Municipio de San Pedro Garza García, N. L., el cual cuenta con una superficie total de 3,633.40 m2 y se identifica bajo el No. de Expediente Catastral 07-057-011, lo anterior inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el No. 185, Vol. 92, Libro 4, Sección Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 02-dos de febrero del año 2004-dos mil cuatro.

2.- Que presenta copia de la Escritura Pública No. 11,157, Libro 33, mediante la cual comparecieron ante el Notario Público No. 71, Lic. Homero Antonio Cantú Ochoa, los Sres. Mateo Quiroga Villarreal, María Guadalupe Arras Martínez, Mateo Quiroga Arras y Elisa María Quiroga Arras para constituir una Sociedad Mercantil bajo la denominación INMOBILIARIA ARRAGU S.A. DE C.V., lo anterior inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el No. 3223, Vol. 4, Libro Primero, Registro Público de Comercio, Primer Distrito, de fecha 03-tres de abril del año 2003-dos mil tres.

3.- Que presenta copia de la Escritura Pública No. 29,401, Libro 401, Folio 080124, mediante la cual comparecieron ante el Notario Público No. 123, Lic. Eduardo Adolfo Manautou Ayala, los Sres. Alfonso Alberto Roiz Lozano, Mateo Quiroga Arras, Marco Antonio Guerrero Bravo, Laura Yolanda Guerrero Bravo y Jesús Eduardo Guerrero Bravo, para celebrar un contrato de Sociedad Anónima de Capital Variable denominado Hamburguesas Gómez Morín S.A. de C.V., inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo Folio Mercantil Electrónico No. 118217 * 1, de fecha 10-diez de Diciembre del año 2009-dos mil nueve.

4.- Que presenta contrato de arrendamiento que celebran por una parte como "Arrendador" INMOBILIARIA ARRAGU S.A. DE C.V. y por la otra como "Arrendataria" Hamburguesas Gómez Morín S.A. de C.V., del Local Comercial identificado con el No. PB-14 con un área de 168.90 m2 el cual forma parte del conjunto Comercial denominado Plaza 100, situado en la Av. Gómez Morín No. 100, esquina con Roberto Garza Sada en San Pedro Garza García, N.L., el cual tiene fecha de vencimiento del 28-veintiocho de febrero del año 2011-dos mil once, lo anterior ratificado ante la fe del Notario Público No. 123, Lic. Eduardo Adolfo Manautou Ayala en fecha 08-ocho de junio del presente año, registrándose en el Libro de Actas Fuera de Protocolo bajo el No. 163,989.



5.- Que presenta copia de la Licencia que concede la Secretaría de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, N.L. al C. Mateo Quiroga Villarreal para Modificar el Proyecto de Locales Comerciales en el predio ubicado en Gómez Morín No. 100 esq. con Roberto Garza Sada, identificado bajo el No. de Expediente Catastral 07-056-011, con una superficie de 3,633.40 m², lo anterior contenido en el Expediente No. CCSIM 9798/2003, de fecha 09-nueve de febrero del año 2004-dos mil cuatro, misma que cuenta con sellos de OBRA TERMINADA., así mismo presenta copia del antecedente identificado con el No. de Expediente CCSIM-11426/2004, No. de Oficio JIBV/JSEDU/2004/2004, mediante el cual se autorizó ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología incluir al Uso de Edificación autorizado para 19-diecinueve locales comerciales algunos giros específicos, entre ellos un restaurante con capacidad para 30-treinta comensales en un área de 240.00 m², registrando una construcción de 5,701.98 m², mismo que cuenta con sellos de OBRA TERMINADA, de fecha 06-seis de enero del año 2005-dos mil cinco.

6.- Presenta copia del antecedente de fecha 17-diecisiete de diciembre del año 2009-dos mil nueve, mediante el cual esta Secretaría de Control Urbano autorizó la ampliación de Construcción de 54.10 m² para terraza, sumados a 5,701.98 m² previamente autorizados, para generar un total de 5,756.08 m² de construcción, en el predio objeto del presente trámite, lo anterior contenido dentro del Expediente No. CCS<60-18900/2009, No. de Oficio AMDG/JSECU/1496/2009 y que cuenta con sellos de Obra Terminada según Expediente Administrativo TO 19811/2010.

INSPECCIÓN FÍSICA.

Que de acuerdo a la inspección física realizada en el predio de referencia se detectó lo siguiente:
María Elena Ramos Ramos Avance de obra efectuado por el Arq. Roberto Renovato Martínez. Tomar alineamientos de avance anterior. Construcción perimetral y de áreas de acuerdo a plano, local actualmente funcionando. No coinciden comensales señalados en plano con lo físico.

DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

(Construcción Cerrada)

Construcción Existente Autorizada
Área de Sótano: 2,639.05 m²
Planta Baja: 1,590.67 m²
1er Nivel: 1,376.36 m²
2do Nivel: 150.00 m²
Área Total: 5,760.08 m²

Uso de Edificación Restaurante
Planta Baja: 168.90 m²

Área Total: **5,760.08 m²**

ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN.

En virtud de tratarse de una construcción terminada y autorizada, en la cual en su momento se analizó el cumplimiento de los lineamientos de construcción, sólo se analizará lo referente a los cajones de estacionamiento, y de acuerdo a lo señalado en los artículos 60, 63 y la Matriz de Cajones de Estacionamiento Según Usos y Destinos del Suelo del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, aplicable al momento de la presentación de la solicitud, para el giro específico de restaurante requiere contar con cajones de estacionamiento, a razón de 1-uno por cada 10.00 metros cuadrados de construcción, y considerando que el proyecto presenta 54.10 metros cuadrados de construcción para el área del restaurante, correspondiente a terraza requiere 5-cinco cajones de estacionamiento, y considerando que el centro comercial cuenta con un total de 127-ciento veintisiete cajones de estacionamiento, para uso común de todos los locatarios, es por lo que se considera que cumple.

CONSIDERÁNDOS

Se apercibe al solicitante que deberá mantener en funcionamiento un mínimo de 5-cinco cajones de estacionamiento, a razón de cuantificar 1-un cajón de estacionamiento por cada 10.00 m² de construcción para el giro específico de restaurante, de los 127-ciento veintisiete cajones con que cuenta el centro comercial.

Por lo anteriormente expuesto se considera POSITIVA la Licencia de Uso de Edificación para Restaurante de 168.90 m² en el Local PB-14 que forma parte del Conjunto Comercial denominado Plaza 100, en el predio ubicado en la Av. Gómez Morín No. 100, Colonia Carrizalejo, el cual cuenta con una superficie total de 3,633.40 m², reporta una construcción existente autorizada de 5,756.08 m² y se identifica bajo el No. de Expediente Catastral 07-056-011, apercibiéndole al solicitante que deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

- Deberá respetar la construcción tal y como queda de manifiesto en los planos oficiales anexos a la presente solicitud.
- Deberá de cumplir con todas y cada una de las obligaciones establecidas en las autorizaciones precedentes que no se interpongan en el presente trámite.
- Queda prohibido obstruir parcial o totalmente la vía pública y cualquier área común o privativa no correspondiente a cada unidad con cualquier objeto u obstáculo.



- Deberá de cumplir con los lineamientos establecidos por la Dirección de Ecología indicados en el Dictamen Técnico.

Durante la operación del inmueble:

1. No deberá sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas que es de 68 dB (A) de las seis a las veintidós horas y de 65 dB (A) de las veintidós a las seis horas. De acuerdo con lo establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-081-SEMARNAT-1994, que establece los niveles máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición; publicada en el diario Oficial de la Federación (D. O. F.) el 13 de Enero de 1995, conforme al Artículo 9 fracción VIII, XVII de la Ley Ambiental de Estado de Nuevo León.
2. Deberá registrar las descargas de aguas residuales tanto ante la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de N. L., como ante Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, y cumplir con las Condiciones Particulares de Descarga que le sean fijadas; en tanto deberá cumplir con la norma oficial mexicana NOM-002-SEMARNAT-1996, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal, publicada en el D. O. F. el 3 de Junio de 1998, conforme al Artículos 9 fracción XVII, 157 fracción I, IV, 158 fracción I y 159 de la Ley Ambiental de Estado de Nuevo León.
3. No arrojar a la vía pública y o afluentes pluviales, agua utilizada en el proceso de limpieza del inmueble e instalaciones en general conforme al Reglamento de Limpia de este Municipio de San Pedro Garza García, N. L., publicado en el Periódico Oficial del Estado el 25 de Octubre de 1996.
4. Los residuos sólidos no peligrosos deberán ser manejados conforme al Reglamento de Limpia de este Municipio de San Pedro Garza García, N. L., publicado en el Periódico Oficial del Estado el 25 de Octubre de 1996.
5. Los residuos peligrosos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente conforme a los artículos 10 numeral III, VII, VIII, 19 fracción VII y 31 fracción I la Ley General para la Prevención y Gestión de los Residuos.
6. Deberá de establecer un programa apropiado para la prevención de cualquier contingencia civil o ambiental para casos de siniestro por fugas, derrames, explosión, etc. y contar con un sistema para control de incendios, colocar un extintor cada 60 metros cuadrados de construcción, tomado en cuenta la Ley de Protección contra incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado el 31 de Enero de 1997 y lo establecido en el capítulo VIII (artículos 45 a 50 inclusive) de la Ley de Protección Civil para el Estado de Nuevo León, publicada el 22 de Enero de 1997.
7. Durante la preparación y elaboración de alimentos mediante procesos de combustión mediante combustibles fósiles, las emisiones de gases, humos, partículas, etc. a la atmósfera deberán ser conducidas, cumpliendo con la norma oficial mexicana NOM-085-SEMARNAT-1994, para fuentes fijas que utilizan combustibles fósiles sólidos, líquidos o gaseosos o cualquiera de sus combinaciones, que establece los niveles máximos permisibles de emisión a la atmósfera de humos, partículas suspendidas totales, bióxido de azufre y óxidos de nitrógeno y los requisitos y condiciones para la operación de los equipos de calentamiento indirecto por combustión, así como los niveles máximos permisibles de emisión de bióxido de azufre en los equipos de calentamiento directo por combustión, publicada en el D. O. F. el 2 de diciembre de 1994 y modificada según publicación del D. O. F. el 11 de Noviembre de 1997.
8. El sistema de control y captura de las emisiones deberá incluir por lo menos campana y ducto o chimenea y un sistema de filtros para minimizar en lo posible las emisiones de grasas, olores y partículas. De conformidad con el Artículo 142 de la Ley Ambiental de Nuevo León.
9. El agua de deshielo de enfriadores, hieleras, cuartos fríos, etc. deberá descargarse al sistema de drenaje sanitario, por ningún motivo podrá descargarse en la vía pública o en los sistemas de drenaje pluvial conforme al Reglamento de Limpia de este Municipio de San Pedro Garza García, N. L., publicado en el Periódico Oficial del Estado el 25 de Octubre de 1996.
10. Deberá respetar el artículo 108 del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, N.L. que señala: En las áreas abiertas de estacionamiento ubicadas a nivel de suelo, deberán forestarse siguiendo los lineamientos que fije la Secretaría, colocándolos de la siguiente manera:
 - I. Cuando el estacionamiento sea de cajones en hilera sencilla deberá plantar un árbol nativo entre cada dos cajones.
 - II. Cuando sea de cajones en hilera doble, deberá plantar un árbol nativo entre cada cuatro cajones, y;
 - III. Cuando se ubique sobre sótano, la arborización se resolverá en maceteros o jardineras.
11. No se permitirá por ningún motivo actividad alguna, incluyendo el asado o preparación de alimentos en área abierta, en la vía pública o en el área de estacionamiento de conformidad con el Artículo 142 de la Ley Ambiental de Nuevo León.
12. **Será motivo de sanción el incumplimiento de las condicionantes y lineamientos ambientales de la presente resolución de acuerdo al Reglamento de Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el municipio de San Pedro Garza García, N. L., de las Normas Oficiales Mexicanas y demás ordenamientos aplicables.**
13. **El Promovente será el único responsable de realizar las obras y gestiones necesarias para mitigar, restaurar y controlar todos aquellos impactos ambientales adversos atribuibles a la realización y operación del proyecto en comento, que no hayan sido considerados en la información, documentación y solicitud presentada para el presente trámite.**



- En las edificaciones comerciales, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura los cajones de estacionamiento para empleados deben de estar identificados en el proyecto y señalados físicamente dentro del inmueble (art. 96).
- Deberá cumplir con lo indicado en el Artículo 202 del Reglamento antes mencionado el cual enuncia lo siguiente:
- Los edificios con uso de suelo comercial, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura deben contar con sistemas fijos contra incendio que cumplan las características señaladas en la Guía de Referencia II de la NOM-002-STPS-2000 o la que la sustituya. Dichos sistemas fijos contra incendio pueden ser de los siguientes tipos:
- Sistema de redes hidráulicas; y,
- Sistema de rociadores con agente extinguidor de agua, bióxido de carbono, polvo químico seco, espumas, sustitutos de halón y agentes limpios.
- Así como lo indicado en el artículo 204 del mismo Reglamento el cual enuncia lo siguiente:
- Las edificaciones comerciales, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura, deben contar con detectores de incendio que pueden ser de los siguientes tipos, según las necesidades:
- De humo;
- De calor;
- De gases de combustión;
- De flama; y,
- Otros según requerimientos.
- Así como lo indicado en el artículo 207 del Reglamento citado anteriormente el cual enuncia lo siguiente:
- Además de los sistemas fijos contra incendio, las edificaciones con usos de suelo comercial, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura deben contar con extintores portátiles y móviles colocados en lugares visibles, de fácil acceso y libres de obstáculos, de tal manera que el recorrido máximo para llegar a ellos desde cualquier lugar ocupado, no exceda de 15 metros.
- Así mismo se apercibe al solicitante que en caso de requerir la instalación de algún anuncio deberá realizar el trámite correspondiente ante la Secretaría de Servicios Públicos de este Municipio de San Pedro Garza García, N.L.
- Deberá inscribirse ante la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, a efecto de pagar los derechos por la recolección de desechos comerciales que establece el artículo 65 Bis de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, excepto que contrate el servicio con un particular autorizado por el municipio.
- Se apercibe a la persona moral denominada **HAMBURGUESAS GÓMEZ MORÍN S.A. DE C.V.**, que la licencia de uso de edificación perderá su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- Se le informa al promovente que para que pueda venderse bebidas alcohólicas en el área de la edificación, deberá obtener previamente la autorización del R. Ayuntamiento de este Municipio, en los términos del Reglamento que regula la venta de bebidas alcohólicas de este Municipio.
- Se apercibe a la persona moral denominada **HAMBURGUESAS GÓMEZ MORÍN S.A. DE C.V.**, que en caso de modificar el uso de edificación del proyecto autorizado en la presente resolución, o prescindir del número de cajones de estacionamiento indicados en la presente o aumentar el área autorizada, sin anteriormente obtener la autorización de esta Secretaría o el incumplimiento a cualquiera de las obligaciones contenidas en la presente resolución, dará lugar a la imposición de las sanciones que procedan, pudiéndose ordenar la revocación de la licencia, la clausura de la edificación y la imposición de una multa.

- Vialidad.

Dictamen:

Marcación:

Deberá respetar la sección correspondiente a la Av. Gómez Morín así como también para la Av. Roberto Garza Sada señaladas en los planos oficiales anexos.

- Dictamen de Soporte Técnico

No requiere en virtud de tratarse de una construcción existente autorizada con anterioridad.

Arq. Aldo Manlio Decanini Garza

Secretario de Control Urbano
Rúbrica

CUARTO. En consecuencia de lo anterior, esta Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento, advierte que dentro el trámite relativo a la solicitud de los peticionarios dentro del expediente administrativo número **UE 19620/2010**, se encuentra regulado por la fracción XIII del



artículo 10, en relación con el diverso numeral 293 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículos 135, 137, 138, 139 y 140 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, los cuales en lo medular señalan:

“ARTÍCULO 10.- Son facultades y obligaciones de los Municipios:

....

XIII.- Otorgar o negar las solicitudes de autorizaciones, permisos o **licencias de uso de suelo, uso de edificación**, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, relotificaciones, parcelaciones y conjuntos urbanos, de acuerdo con los planes o programas de desarrollo urbano, las disposiciones de la presente Ley y demás que resulten aplicables. Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo, el Ayuntamiento podrá solicitar opinión de la Dependencia Estatal competente;

....

“Artículo 293.- La licencia del uso de edificación será expedida por la autoridad municipal competente, de conformidad con esta Ley, y tendrá por objeto:

- I. **Determinar el uso de suelo del predio en que se ubica la edificación**, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano;
- II. Señalar la ocupación máxima de construcción;
- III. Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico, así como las de preservación natural y protección al ambiente;
- IV. Determinar la función específica o giro particular de la edificación; y
- V. Señalar la distribución de áreas correspondientes.

Tratándose de fraccionamientos o conjuntos habitacionales unifamiliares previamente autorizados, deberá solicitarse posteriormente por el interesado, la licencia de uso de la edificación solo para aquéllas que difieran del uso habitacional unifamiliar, ya que éste será otorgado en la autorización del proyecto correspondiente.”

Artículo 135.- En materia de administración y control de la zonificación y usos del suelo, la Secretaría, con base en la Ley, el Plan y el Reglamento expedirá autorización de alineamiento y asignación de número oficial.

Las licencias de uso de suelo, de edificación o construcción, salvo unifamiliar, subdivisión, fusión, parcelación o relotificación, autorización de régimen en condominio, de fraccionamiento y urbanización, serán dictaminadas por la Comisión de Control Urbano y aprobada por el Republicano Ayuntamiento.

En el caso de autorizaciones señaladas en el párrafo anterior, la Secretaría deberá observar su debido cumplimiento.”

Así mismo, es de señalarse que de las constancias que integran el expediente administrativo que hoy nos ocupa, así como de los hechos arrojados en la visita de inspección se desprende que actualmente existe una construcción perimetral y que las áreas del mismo se encuentran de acuerdo a plano autorizado, en tales consideraciones y tomando en cuenta la opinión de la Secretaría de Control Urbano, la cual refiere: *“Por lo anteriormente expuesto se considera POSITIVA la Licencia de Uso de Edificación para Restaurante de 168.90 m2 en el Local PB-14 que forma parte del Conjunto Comercial denominado Plaza 100, en el predio ubicado en la Av. Gómez Morín No. 100, Colonia Carrizalejo, el cual cuenta con una superficie total de 3,633.40 m2, reporta una construcción existente autorizada de 5,756.08 m2 y se identifica bajo el No. de Expediente Catastral 07-056-011, apercibiéndole al solicitante que deberá cumplir con las obligaciones que se precisan dentro del presente dictamen”,* así mismo, y en virtud de tratarse de una construcción terminada y autorizada, en la cual en su momento se analizaron el cumplimiento de los lineamientos de construcción, en el presente caso sólo se analiza lo referente a los cajones de estacionamientos que requiere dicha edificación, por lo que, de acuerdo a lo señalado en los artículos 60, 63 y la Matriz de Cajones de Estacionamiento Según Usos y Destinos del Suelo del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, al caso en estudio, le es aplicable al momento de la presentación de la solicitud, para el giro específico de restaurante requiere contar con 1-un cajón de estacionamiento, lo anterior, a razón de 1-uno por cada 10.00 metros cuadrados de construcción y considerando que de acuerdo al proyecto presentado ante la Secretaría de Control Urbano, el proyecto presenta 54.10 metros cuadrados de construcción para el área del restaurante, correspondiente a terraza requiere de 5-cinco cajones de estacionamiento, y considerando que el centro comercial cuenta con un total de 127-ciento veintisiete cajones de estacionamiento, para uso común de todos los locatarios, es evidente que se considera que cumple.

Aunado a lo anterior, esta Comisión de Control Urbano, estima procedente autorizar lo solicitado, lo anterior, tomando en consideración que la LICENCIA se expedirá en atención a que acreditó la propiedad y el interés jurídico que les asiste, así mismo, acompañó los planos de localización del predio que ilustran lo solicitado y forman parte integrante de la presente, mismos que deberán ser sellados, rubricados y firmados por la autoridad competente, así mismo, se indica la



distribución de las áreas construídas y cumple con el pago de los derechos correspondientes, debiendo además el solicitante y los peritos responsables de los proyectos y de las obras de cumplir con las conclusiones y recomendaciones indicada en el **del Dictamen emitido por la Secretaría de Control Urbano, los cuales a la letra establecen:**

- Deberá respetar la construcción tal y como queda de manifiesto en los planos oficiales anexos a la presente solicitud.
- Deberá de cumplir con todas y cada una de las obligaciones establecidas en las autorizaciones precedentes que no se interpongan en el presente trámite.
- Queda prohibido obstruir parcial o totalmente la vía pública y cualquier área común o privativa no correspondiente a cada unidad con cualquier objeto u obstáculo.
- Deberá de cumplir con los lineamientos establecidos por la Dirección de Ecología indicados en el Dictamen Técnico.

Durante la operación del inmueble:

1. No deberá sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas que es de 68 dB (A) de las seis a las veintidós horas y de 65 dB (A) de las veintidós a las seis horas. De acuerdo con lo establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-081-SEMARNAT-1994, que establece los niveles máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición; publicada en el diario Oficial de la Federación (D. O. F.) el 13 de Enero de 1995, conforme al Artículo 9 fracción VIII, XVII de la Ley Ambiental de Estado de Nuevo León.
2. Deberá registrar las descargas de aguas residuales tanto ante la Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales de N. L., como ante Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, y cumplir con las Condiciones Particulares de Descarga que le sean fijadas; en tanto deberá cumplir con la norma oficial mexicana NOM-002-SEMARNAT-1996, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal, publicada en el D. O. F. el 3 de Junio de 1998, conforme al Artículos 9 fracción XVII, 157 fracción I, IV, 158 fracción I y 159 de la Ley Ambiental de Estado de Nuevo León.
3. No arrojar a la vía pública y o afluentes pluviales, agua utilizada en el proceso de limpieza del inmueble e instalaciones en general conforme al Reglamento de Limpia de este Municipio de San Pedro Garza García, N. L., publicado en el Periódico Oficial del Estado el 25 de Octubre de 1996.
4. Los residuos sólidos no peligrosos deberán ser manejados conforme al Reglamento de Limpia de este Municipio de San Pedro Garza García, N. L., publicado en el Periódico Oficial del Estado el 25 de Octubre de 1996.
5. Los residuos peligrosos que se generen deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente conforme a los artículos 10 numeral III, VII, VIII, 19 fracción VII y 31 fracción I la Ley General para la Prevención y Gestión de los Residuos.
6. Deberá de establecer un programa apropiado para la prevención de cualquier contingencia civil o ambiental para casos de siniestro por fugas, derrames, explosión, etc. y contar con un sistema para control de incendios, colocar un extintor cada 60 metros cuadrados de construcción, tomado en cuenta la Ley de Protección contra incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado el 31 de Enero de 1997 y lo establecido en el capítulo VIII (artículos 45 a 50 inclusive) de la Ley de Protección Civil para el Estado de Nuevo León, publicada el 22 de Enero de 1997.
7. Durante la preparación y elaboración de alimentos mediante procesos de combustión mediante combustibles fósiles, las emisiones de gases, humos, partículas, etc. a la atmósfera deberán ser conducidas, cumpliendo con la norma oficial mexicana NOM-085-SEMARNAT-1994, para fuentes fijas que utilizan combustibles fósiles sólidos, líquidos o gaseosos o cualquiera de sus combinaciones, que establece los niveles máximos permisibles de emisión a la atmósfera de humos, partículas suspendidas totales, bióxido de azufre y óxidos de nitrógeno y los requisitos y condiciones para la operación de los equipos de calentamiento indirecto por combustión, así como los niveles máximos permisibles de emisión de bióxido de azufre en los equipos de calentamiento directo por combustión, publicada en el D. O. F. el 2 de diciembre de 1994 y modificada según publicación del D. O. F. el 11 de Noviembre de 1997.
8. El sistema de control y captura de las emisiones deberá incluir por lo menos campana y ducto o chimenea y un sistema de filtros para minimizar en lo posible las emisiones de grasas, olores y partículas. De conformidad con el Artículo 142 de la Ley Ambiental de Nuevo León.
9. El agua de deshielo de enfriadores, hieleras, cuartos fríos, etc. deberá descargarse al sistema de drenaje sanitario, por ningún motivo podrá descargarse en la vía pública o en los sistemas de drenaje pluvial conforme al Reglamento de Limpia de este Municipio de San Pedro Garza García, N. L., publicado en el Periódico Oficial del Estado el 25 de Octubre de 1996.
10. Deberá respetar el artículo 108 del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, N.L. que señala: En las áreas abiertas de estacionamiento ubicadas a nivel de suelo, deberán forestarse siguiendo los lineamientos que fije la Secretaría, colocándolos de la siguiente manera:
 - I. Cuando el estacionamiento sea de cajones en hilera sencilla deberá plantar un árbol nativo entre cada dos cajones.
 - II. Cuando sea de cajones en hilera doble, deberá plantar un árbol nativo entre cada cuatro cajones, y;
 - III. Cuando se ubique sobre sótano, la arborización se resolverá en maceteros o jardineras.



11. No se permitirá por ningún motivo actividad alguna, incluyendo el asado o preparación de alimentos en área abierta, en la vía pública o en el área de estacionamiento de conformidad con el Artículo 142 de la Ley Ambiental de Nuevo León.
12. **Será motivo de sanción el incumplimiento de las condicionantes y lineamientos ambientales de la presente resolución de acuerdo al Reglamento de Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el municipio de San Pedro Garza García, N. L., de las Normas Oficiales Mexicanas y demás ordenamientos aplicables.**
13. **El Promovente será el único responsable de realizar las obras y gestiones necesarias para mitigar, restaurar y controlar todos aquellos impactos ambientales adversos atribuibles a la realización y operación del proyecto en comento, que no hayan sido considerados en la información, documentación y solicitud presentada para el presente trámite.**
14. En las edificaciones comerciales, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura los cajones de estacionamiento para empleados deben de estar identificados en el proyecto y señalados físicamente dentro del inmueble (art. 96).
15. Deberá cumplir con lo indicado en el Artículo 202 del Reglamento antes mencionado el cual enuncia lo siguiente:
 - Los edificios con uso de suelo comercial, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura deben contar con sistemas fijos contra incendio que cumplan las características señaladas en la Guía de Referencia II de la NOM-002-STPS-2000 o la que la sustituya. Dichos sistemas fijos contra incendio pueden ser de los siguientes tipos:
 - Sistema de redes hidráulicas; y,
 - Sistema de rociadores con agente extinguidor de agua, bióxido de carbono, polvo químico seco, espumas, sustitutos de halón y agentes limpios.
- 16.- Así como lo indicado en el artículo 204 del mismo Reglamento el cual enuncia lo siguiente:
 - Las edificaciones comerciales, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura, deben contar con detectores de incendio que pueden ser de los siguientes tipos, según las necesidades:
 - I. De humo;
 - II. De calor;
 - III. De gases de combustión;
 - IV. De flama; y,
 - V. Otros según requerimientos.
 - Así como lo indicado en el artículo 207 del Reglamento citado anteriormente el cual enuncia lo siguiente:

Además de los sistemas fijos contra incendio, las edificaciones con usos de suelo comercial, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura deben contar con extintores portátiles y móviles colocados en lugares visibles, de fácil acceso y libres de obstáculos, de tal manera que el recorrido máximo para llegar a ellos desde cualquier lugar ocupado, no exceda de 15 metros.
- Así mismo se advierte al solicitante que en caso de requerir la instalación de algún anuncio deberá realizar el trámite correspondiente ante la Secretaría de Servicios Públicos de este Municipio de San Pedro Garza García, N.L.
- Deberá inscribirse ante la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, a efecto de pagar los derechos por la recolección de desechos comerciales que establece el artículo 65 Bis de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, excepto que contrate el servicio con un particular autorizado por el municipio.
- Se advierte a la persona moral denominada **HAMBURGUESAS GÓMEZ MORÍN S.A. DE C.V.**, que la licencia de uso de edificación perderá su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- Se le informa al promovente que para que pueda venderse bebidas alcohólicas en el área de la edificación, deberá obtener previamente la autorización del R. Ayuntamiento de este Municipio, en los términos del Reglamento que regula la venta de bebidas alcohólicas de este Municipio.
- Se advierte a la persona moral denominada **HAMBURGUESAS GÓMEZ MORÍN S.A. DE C.V.**, que en caso de modificar el uso de edificación del proyecto autorizado en la presente resolución, o prescindir del número de cajones de estacionamiento indicados en la presente o aumentar el área autorizada, sin anteriormente obtener la autorización de esta Secretaría o el incumplimiento a cualquiera de las obligaciones contenidas en la presente resolución, dará lugar a la imposición de las sanciones que procedan, pudiéndose ordenar la revocación de la licencia, la clausura de la edificación y la imposición de una multa
- Así mismo, deberá respetar la sección correspondiente a la Av. Gómez Morín así como también para la Av. Roberto Garza Sada señaladas en los planos oficiales anexos.

En tales consideraciones ésta Comisión de Control Urbano al tomar en cuenta la opinión emitida por la Secretaría de Control Urbano dentro de su dictamen técnico, así como la opinión del Consejo Consultivo, llega a la conclusión de que la Licencia de Edificación se expedirán en atención



a que se presentaron los planos que ilustran lo solicitado y que forma parte integrante del expediente, como lo dispone entre otros el artículo 293 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y artículos 1, 3, 4 fracciones I, II, IV, VII, VIII, XI, XIX, XXIV, XXXII, XLV, LIII y LVIII, 135, 137, 138, 139, 140 y demás relativos del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; se considera procedente **AUTORIZAR** al Secretario de Control Urbano de este municipio, para el efecto de que expida la **LICENCIA DE EDIFICACIÓN a la persona moral denominada INMOBILIARIA ARRAGU S.A. DE C.V. Y/O HAMBURGUESAS GÓMEZ MORIN S.A. DE C.V.** relativa a la LICENCIA DE EDIFICACIÓN PARA UN RESTAURANTE de 168.90 m2 en el Local PB-14 que forma parte del Conjunto Comercial denominado Plaza 100, en el predio ubicado en la Avenida Gómez Morín No. 100, de la Colonia Carrizalejo, el cual cuenta con una superficie total de 3,633.40 m2, reporta una construcción existente autorizada de 5,756.08 m2 y se identifica bajo el No. de Expediente Catastral 07-056-011, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **UE 19620/2010**.

De igual manera y de conformidad con en el artículo 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la licencia de uso de edificación, perderán su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición.

QUINTO. En virtud, de lo asentado en los resultandos y consideraciones de este dictamen y de acuerdo a lo establecido en el artículo 10, fracción XIII en relación con los diversos numerales 139, 169, 226, 227 fracción I, 228, 290, 291, 294, 296, 325, 360 y 361 párrafos tercero y cuarto de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículos 1, 3, 4 fracciones I, II, IV, VII, VIII, XI, XIX, XXIV, XXXII, XLV, LIII y LVIII, 135, 137, 138, 139, 140 y demás relativos del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, artículos 1, 4, 14, 15, 16, 20, 22, 23, fracción VI, 30, inciso A), fracciones II y IV, inciso C), fracción VII del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, ésta Comisión de Control Urbano somete a la consideración del Republicano Ayuntamiento, los siguientes:

ACUERDOS:

PRIMERO. Con fundamento en los artículos 1 fracciones, I, II, IV y IX, 3, 5, fracciones I, VII, XVI, XXI, XXVIII, LXII y LXIX, 6, fracción IV, 10 fracciones I, II, XIII, XIX y XXV, 139, 169, 226, 227 fracción I, 228, 290, 291, 294, 296, 325, 360 y 361 párrafos tercero y cuarto de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículos 1, 3, 4 fracciones I, II, IV, VII, VIII, XI, XIX, XXIV, XXXII y XLII, 135, 137, 139, 140 y demás relativos del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, artículos 1, 4, 14, 15, 16, 20, 22, 23, fracción VI, 30, inciso A), fracciones II y IV, inciso C), fracción VII del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y condicionado a que los solicitantes cumplan con lo establecido en el considerando Cuarto, se **AUTORIZA** a INMOBILIARIA ARRAGU S.A. DE C.V. Y/O HAMBURGUESAS GÓMEZ MORIN S.A. DE C.V. relativa a la LICENCIA DE EDIFICACIÓN PARA UN RESTAURANTE de 168.90 m2 en el Local PB-14 que forma parte del Conjunto Comercial denominado Plaza 100, en el predio ubicado en la Avenida Gómez Morín No. 100, de la Colonia Carrizalejo, el cual cuenta con una superficie total de 3,633.40 m2, reporta una construcción existente autorizada de 5,756.08 m2 y se identifica bajo el No. de Expediente Catastral 07-056-011, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **UE 19620/2010**, autorizando al Secretario de Control Urbano de este municipio, para el efecto de que expida la referida Licencia de Uso de Edificación.

SEGUNDO. Se apercibe al solicitante 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.

TERCERO. Se apercibe a INMOBILIARIA ARRAGU S.A. DE C.V. Y/O HAMBURGUESAS GÓMEZ MORIN S.A. DE C.V., que la licencia de uso de suelo perderá su vigencia si dentro de 3-tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezará a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 285 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

CUARTO. Expídase previo el pago de derechos que fije la Ley de Hacienda aplicable, la **LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN**, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así mismo, se instruye al Secretario de Control Urbano y a la Directora de Control Urbano a sellar, rubricar y firmar los planos presentados por INMOBILIARIA ARRAGU S.A. DE C.V. Y/O HAMBURGUESAS GÓMEZ MORIN S.A. DE C.V.

QUINTO.- De igual manera y de conformidad con el artículo 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la licencia de uso de edificación perderá su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición.

SEXTO.- De conformidad con el artículo 295, párrafo tercero de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se le informa a los solicitantes que la utilización que se les da a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la autoridad municipal, por lo que, para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización, 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 y licencia de uso de suelo y edificación.

SÉPTIMO. Así mismo la presente no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se elaboró conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por los solicitantes bajo su estricta responsabilidad, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 361 párrafo cuarto de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

OCTAVO. Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Control Urbano a fin de notificar a la solicitante, de conformidad con el artículo 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

Atentamente San Pedro Garza García, N. L., a 24 de Septiembre de 2010. H. COMISIÓN DE CONTROL URBANO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO. C. CLAUDETTE TREVIÑO MÁRQUEZ PRESIDENTE A FAVOR; C. LIC. ALEJANDRA MAYELA GARZA DOMÍNGUEZ SECRETARIO A FAVOR; ARQ. DAGOBERTO EDUARDO FLORES LOZANO VOCAL A FAVOR; C. FRANCISCO JAVIER CANTÚ GONZÁLEZ VOCAL A FAVOR; C. LORENA CANALES MARTÍNEZ VOCAL A FAVOR; C. MARÍA DEL REFUGIO DE LEÓN MARTÍNEZ VOCAL AUSENTE CON AVISO.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Se somete a su consideración el dictamen presentado por la Comisión de Control Urbano referente al Expediente Administrativo UE 19620/2010 relativo a solicitud de Licencia de Edificación para un Restaurante, en los términos expuestos, lo cual fue aprobado por unanimidad con 10 votos a favor y 3 ausencias.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Para la presentación del segundo dictamen tiene la palabra la Presidenta de la Comisión de Control Urbano relativo al Expediente Administrativo CM 19663/2010.

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

A los integrantes de la Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento nos fue turnada por parte de la Secretaría de Control Urbano, en fecha 9 de septiembre de 2010, la solicitud presentada el día 07 de julio de 2010, por la **C. MARIA LEONOR RODRÍGUEZ CANTÚ**, mediante el cual solicita Licencia de Construcción (Ampliación) para Multifamiliar (4 departamentos) autorizados con anterioridad, consistente en la Ampliación y Regularización de 55.00 metros cuadrados para una palapa de un departamento, en una Construcción previamente autorizada de 1,225.00 metros cuadrados, para el predio ubicado en la calle María de los Ángeles No. 256 Norte, entre las calles de Sierra del Pino y Sierra Hermosa en la Colonia Jerónimo Siller en este municipio, para resultar un total de construcción de 1,280.00 metros cuadrados, con expediente catastral número 07-031-025, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CM 19663/2010**, lo anterior, una vez que fue allegado el dictamen correspondiente por parte de la Dirección de Ecología de este municipio, así mismo, una vez que la solicitante dio cumplimiento a la prevención de fecha 8-ocho de julio del 2010, por lo que, se presenta el siguiente Dictamen bajo los siguientes resultados y consideraciones de orden legal

RESULTANDO:

PRIMERO. El solicitante con fundamento en lo previsto en los artículos 10, fracción XIII y último párrafo, 226, 227 fracción I, 228, 281, 286, 287 y 288 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículo 30, inciso a) fracción XVII del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San de San Pedro Garza García, Nuevo León, numerales 135, 137 y demás relativos del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Licencia de Construcción (Ampliación) para Multifamiliar (4 departamentos) autorizados con anterioridad, consistente en la Ampliación y Regularización de 55.00 metros cuadrados para una palapa de un departamento, en una Construcción previamente autorizada de 1,225.00 metros cuadrados, para el predio ubicado en la calle María de los Ángeles No. 256 Norte, entre las calles de Sierra del Pino y Sierra Hermosa en la Colonia Jerónimo Siller en este municipio, para resultar un total de construcción de 1,280.00 metros cuadrados, con expediente catastral número 07-031-025, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CM 19663/2010**.

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

- Copia de la Escritura Pública número 3,082 de fecha 29 de agosto de 1978, pasada ante la fe del C. Lic. Pablo Quiroga Treviño, Titular de la Notaría Pública No. 24, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, relativa al CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE otorgado por una parte como VENDEDORA la C. ELVIRA SILLER VIUDA DE PEÑA y por la otra como COMPRADORAS, las C.C. LEONOR CANTÚ DE RODRÍGUEZ y MARÍA LEONOR



RODRÍGUEZ DE VARGAS, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el número 594, volumen 40, libro 12, Sección Propiedad, San Pedro Garza García, Nuevo León de fecha 16 de octubre de 1978.

- Carta Poder que suscribe la C. María Leonor Rodríguez Cantú, a favor de las C.C. Alejandra Elizondo Elizondo y Mónica Elizondo Elizondo, de la cual se desprende que otorga Poder Amplio, Cumplido y Bastante para el efecto de que realicen las gestiones necesarias que correspondan ante cualquier autoridad administrativa, con el fin de que puedan llevar a cabo las gestiones para el permiso de Construcción y todo lo necesario para obtenerla.
- Copia de la identificación oficial de la C. Mónica Elizondo Elizondo, expedida por el Instituto Federal Electoral, con número de folio 099211834.
- Copia de la identificación oficial de la C. María Leonor Rodríguez Cantú, expedida por el Instituto Federal Electoral, con número de folio 03522935.
- Copia del recibo oficial número 0076-00048410, del que deduce que el predio identificado con expediente catastral 07-031-025, ubicado la calle María de los Ángeles No. 256 Norte, entre las calles de Sierra del Pino y Sierra Hermosa en la Colonia Jerónimo Siller en este municipio, realiza un pago por concepto de multa con fundamento en lo previsto en los artículos 232 y 237 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de este municipio. Falta de permiso para construcción.
- Carta responsiva del perito responsable de la construcción.
- Copia de la cédula profesional del responsable de la construcción.
- Solicitud de permiso de construcción respecto del predio ubicado en calle María de los Ángeles No. 256 Norte, entre las calles de Sierra del Pino y Sierra Hermosa en la Colonia Jerónimo Siller en este municipio, con expediente catastral número 07-031-025.
- Copia del acta de defunción de la C. Leonor Cantú Garza de fecha 24 de febrero de 2004.
- 2-dos fotografías del predio en cuestión
- Solicitud de trámite de construcción de una palapa para el predio ubicado calle María de los Ángeles No. 256 Norte, entre las calles de Sierra del Pino y Sierra Hermosa en la Colonia Jerónimo Siller en este municipio, con expediente catastral número 07-031-025.
- Planos Topográficos que determinan el uso específico de cada área de la edificación

TERCERO. La Secretaría de Control Urbano, con fundamento en los artículo 286 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano en el Estado de Nuevo León, emitió un **dictamen técnico** en relación al caso que nos convoca, a fin de presentarlo a la Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento de éste Municipio, siendo el sentido del dictamen:

DICTAMEN TÉCNICO

I. DATOS GENERALES

No. de Expediente	CM 19663 2010
Fecha de ingreso:	7-siete de julio del 2010
No. Expediente Catastral	07-031-025
Asunto.	Licencia de Construcción (Ampliación) para Multifamiliar (4-cuatro departamentos) autorización con anterioridad, consistente en 55.00 metros cuadrados para una palapa
Ubicación.	María de los Ángeles No 256 entre las calles de Sierra del Pino y Sierra Hermosa de la Colonia Jerónimo Siller
Propietario.	María Leonor Rodríguez Cantú
Superficie del Predio.	1,079.40 m ²
M2 de construcción:	1,280.00 m ²

II. ANTECEDENTES.

- Que la entonces Dirección de Urbanismo y Planificación adscrita a la Secretaría de Fomento Económico y Obras en fecha 21-veintiuno de agosto de 1978 aprobó el proyecto de un conjunto de departamentos bajo el número de registro 766/78.



- Predial al corriente del cual se desprende que el predio en cuestión cuenta con 1,225.00 metros cuadrados de construcción registrada.
- Acredita la propiedad del bien inmueble en cuestión, a través de la Escritura Pública número 3,082- tres mil ochenta y dos de fecha 29-veintinueve de agosto de 1978, pasada ante la fe del Notario Público Licenciado Pablo Quiroga Treviño, Titular de la Notaria Pública número 24-veinticuatro, con ejercicio en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, relativa al Contrato de Compra Venta de Inmueble, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con el número de folio 594 volumen 40 libro 12, Sección I Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 16-dieciséis de Octubre de 1978.
- Acta de Defunción de la C. Leonor Cantú Garza mediante la cual el C. Lic. José G. Guzmán Martínez Oficial 29 del Registro Público Civil en el Estado, certificó que en el Libro No 5 Tomo I del Archivo General del Registro Civil en la Foja No. 1254215 la cual se encuentra asentada el Acta No 815, BIS de fecha 25-veinticinco de Febrero del 2004.
- Poder otorgado por la C. María Leonor Rodríguez Cantú a las CC. Alejandra Elizondo Elizondo y Mónica Elizondo Elizondo Ratificado ante el Lic. Fernando Méndez Zorilla Notario Público No 12, bajo el número 194,905/2010, del Libro de Actas Fuera de Protocolo.
- Procedimiento Jurídico con número de expediente 061 y orden de inspección número 081, dentro de la Dirección Jurídica adscrita a la Secretaría de Control Urbano.
- En fecha 14-catorce de julio del 2010 se notificó Instructivo de fecha 8-ocho de julio del 2010 con número de oficio AMDG/JSECU/669/2010, con fundamento en el artículo 359, segundo párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, mediante el cual se solicitó anexará papelería faltante; el solicitante cumplió con lo requerido en dicho Instructivo.

III. INSPECCIÓN FÍSICA



En el área donde se desplantará la construcción existe una palapa a base de palma soportada por 4 barrotes de madera, además, contiguo a esta se aprecia la instalación de dos muros de tabla roca de 2 metros lineales c/u en una área aproximada de 6 metros. 13/07/2010 10:36:31 a.m.

IV. ZONIFICACIÓN



El predio de referencia, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, por su ubicación, se reconocen en una Zona Habitacional Unifamiliar H10 (400.00 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda), en la cual de conformidad Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, Zonas Habitacionales Unifamiliares, el uso de suelo habitacional función 1004 Vivienda multifamiliar vertical (departamentos) se considera prohibido. Sin embargo, cuenta con previa autorización por la entonces Dirección de Urbanismo y Planificación adscrita a la Secretaría de Fomento Económico y Obras en fecha 21-veintiuno de agosto de 1978 aprobó el proyecto de un conjunto de departamentos bajo el número de registro 766/78, por lo que se justifica.

V.- DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

Datos de la Construcción

M2 autorizados:	1,225.00 m ²
M2 por construir:	55.00 m ²
M2 totales:	1,280.00 m ²

Desglose de Áreas:

Nivel	M2 Totales	Áreas
Planta Baja	734.40 m ²	Dos departamentos, ocho cajones de estacionamiento y palapa
Primer Nivel	545.60 m ²	Dos departamentos
Total:	1,280.00 m ²	Cuatro departamentos, ocho cajones de estacionamiento y palapa

VII. ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN CORRESPONDIENTE DE ACUERDO AL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN

	Norma	Proyecto	Cumple
--	-------	----------	--------



Superficie del Predio	1,079.40 m ²	1,079.40 m ²	
Altura	12.00 *N1 Artículo 48 fracción II	7.50	Si
Superficie Total a construir	No Aplica	1,280.00	Si
Superficie de desplante	No Aplica	734.40 m ²	Si
Superficie de área verde	215.88 m ²	330.00 m ²	Si
Cajones de estacionamiento	8*N2	8 cajones	Si
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)	No Aplica Artículo 54	1.18 veces	Si
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)	No Aplica Artículo 55	68%	Si
Coeficiente de Área Verde (CAV)	20% Artículo 57 fracción III	30%	Si
Remetimiento Frontal	2.80 m Artículo 53 Fracción II	1.00 m*N3	Si
Remetimiento Posterior	0.00 metro (Área por ampliar) Artículo 53 Fracción III segundo párrafo	0.00 en área por ampliar en un tramo de 10.30 ml*N4	Si
Remetimiento Lateral oriente	1.00 metro Artículo 53 fracción IV letra e	11.00 metros	Si
Remetimiento Lateral poniente	1.00 metro Artículo 53 fracción IV letra e	1.00 metro	Si

***Nota 1.-** De conformidad con el artículo 48 fracción II la vivienda multifamiliar vertical: se le permitirá una altura máxima de 12 metros, a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante (que corresponda 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, por lo anterior la altura máxima permitida es de 12.00 metros, toda vez que los predios habitacionales unifamiliares más próximos son los colindantes inmediatos en el lado posterior del predio en cuestión los cuales se identifican los expedientes catastrales 07-031-029, 030, 040 y 041.
Tomando en consideración lo anterior, el proyecto al efecto presentado requiere 118 cajones de estacionamiento.

***Nota 2.-** En lo que respecta a los cajones de estacionamiento el proyecto al efecto cumple con los requeridos en el antecedente emitido por la entonces Dirección de Urbanismo y Planificación adscrita a la Secretaría de Fomento Económico y Obras en fecha 21-veintiuno de agosto de 1978 bajo el número de registro 766/78, el área por ampliar 55.00 metros cuadrados no requiere cajones de estacionamiento, toda vez que los metros cuadrados de departamentos no se modifica en relación al antecedente citado.

***Nota 3.-** El remetimiento frontal de 1.00 metro se subsana, toda vez que la construcción en ese tramo se encuentra de conformidad con el proyecto autorizado por la entonces Dirección de Urbanismo y Planificación adscrita a la Secretaría de Fomento Económico y Obras en fecha 21-veintiuno de agosto de 1978 bajo el número de registro 766/78.

***Nota 4.-**El área por ampliar se destinará a Palapa de acuerdo al plano de proyecto al efecto presentado, por lo cual el remetimiento posterior es de 0.00 en ese tramo (10.30 ml) de conformidad con el Artículo 53 Fracción III segundo párrafo, en el cual se establece que no se exigirá remetimiento mínimo posterior, en los casos de edificaciones destinadas para vestidores, baños, cocheras o palapa con altura máxima de 4.00 metros cuando sean construcciones de un solo nivel, ni cuando la colindancia sea con un derecho de paso municipal o un área de propiedad municipal destinada a jardín o plaza.

IX. DICTAMEN.

De acuerdo a los anteriores considerandos y de conformidad con lo establecido en los antecedentes presentados, en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, y el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, así como la autorización descrita en el punto número 1, de los ANTECEDENTES, el proyecto al efecto presentado cumple con todos y cada uno de los lineamientos urbanísticos. Por lo anterior se dictamina como **POSITIVO AUTORIZAR LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (AMPLIACIÓN) PARA MULTIFAMILIAR (4-CUATRO DEPARTAMENTOS), CONSISTENTE EN 55.00 METROS CUADRADOS PARA UNA PALAPA DE UN DEPARTAMENTO, ADICIONALES A LOS 1,225.00 METROS CUADRADOS PREVIAMENTE AUTORIZADOS, PARA RESULTAR UN TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DE 1,280.00 METROS CUADRADOS, SE CONSIDERA MULTIFAMILIAR TODA VEZ QUE SE ENCUENTRAN 4-CUATRO DEPARTAMENTOS DESPLANTADAS SOBRE EL PREDIO, LAS CUALES CUENTAN CON AUTORIZACIÓN PREVIA** con las siguientes condicionantes.

OBLIGACIONES GENERALES.

1. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 295 párrafo tercero de la Ley de Desarrollo Urbano del 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, para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización, 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 y licencia de uso de edificación.

2. En cuanto a la construcción, el solicitante deberá cumplir con lo dispuesto por los artículos 161, 162, 163, 164, 165, 166, 169, 170, 99, 171, 173, 176, 177, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, que establecen:
 - En el caso de riesgo, los taludes resultantes de corte deberán estabilizarse mediante obras de contención que garanticen la estabilidad del talud;
 - Independientemente de su profundidad o altura, los taludes resultantes de excavaciones o cortes de terreno deberán estabilizarse para eliminar el riesgo de falta. El sistema de estabilización propuesto, su diseño y dimensiones deberá justificarse ante la Secretaría, mediante memoria de cálculo. Para efectos de este artículo y el anterior respetará la altura máxima permitida para la zona en que se ubique el inmueble;
 - Las excavaciones o cortes de terreno con una profundidad o altura, según corresponda, mayores a 1.50 metro, deberán protegerse perimetralmente con la colocación de barreras que impidan el acceso del público en general a la zona de trabajo durante el tiempo requerido para la ejecución y la terminación de las actividades correspondientes;
 - El proyecto ejecutivo para la solución a los riesgos de falla en un talud de corte deberá presentarse ante la Secretaría en un plano de construcción en el que se indiquen el procedimiento de construcción aplicable y los detalles de terminación respaldados por la memoria de cálculo respectiva, al concluir la obra;
 - El proyecto de estabilización de los taludes de corte deberá incluir el proyecto de restauración ecológica y paisajística adecuado para armonizar la obra de contención con el entorno en sus condiciones originales;
 - El propietario de la construcción, el perito que calcule o diseñe las obras de contención y el constructor serán corresponsables de la correcta ejecución y en su caso de la solución aplicada a los riesgos en los taludes de corte;
 - La Secretaría podrá autorizar o negar la solicitud de los sistemas y procedimientos constructivos propuestos por el propietario o el constructor para ejecutar las obras de protección, conservación y retención del suelo tendientes a evitar o controlar la erosión del mismo;
 - La Secretaría podrá autorizar o negar obras de excavaciones, cortes, rellenos, nivelaciones, así como el depósito o disposición de desechos de construcción y similares en terrenos con pendientes mayores al 30%, pero menores de 45% bajo la responsabilidad del propietario, constructor y perito;
 - Durante la realización del proyecto, se deberán instalar servicios sanitarios portátiles, a razón de uno por cada 25 trabajadores;
 - Cuando el proyecto de edificación contemple la construcción de un muro de contención esté deberá de ser construido previo a la edificación principal;
 - Toda construcción u obra deberá hacerse de tal manera que el drenaje o escurrimiento pluvial sea captado o conducido correctamente hacia el colector pluvial, cauce natural más cercano o vialidad respetando las normas establecidas en el presente Reglamento. La realización de las obras correspondientes será por cuenta del propietario del predio o quien sea responsable de la obra;
 - El propietario o responsable de la obra deberá 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.
3. Queda prohibido obstruir parcial o totalmente la vía pública y cualquier área común o privativa no correspondiente a cada unidad con cualquier objeto u obstáculo.
4. Deberá de mantener en funcionamiento y habilitados 8-ocho cajones de estacionamiento en el interior del predio.
5. Así mismo, deberá cumplir con las condiciones que le fueran señaladas por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, mediante el oficio número SEDUE DE EJGR-474/2010, de fecha 16 de julio del año 2010, el cual a la letra señala:

Durante el desarrollo del inmueble

1. 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 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 conforme al artículo 102 del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, 1990-2010.
2. Deberá contar con medidas de contención para evitar la dispersión de materiales de construcción, sobrantes, desperdicios, empaques u otros materiales por fenómenos climáticos como viento, lluvia y otros agentes, de acuerdo al artículo 27 fracción II inciso a) numeral II del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.
3. Deberá tener especial control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.). El nivel de ruido no deberá exceder los 68 dB (A), conforme a la Norma Oficial Mexicana NOM-081-SEMARNAT-1994, en el horario de operación señalado en el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, para lo cual deberá implementar las acciones



necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas, etc., conforme al artículo 27 fracción II inciso a) numeral III del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

4. Deberán evitarse las 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 conforme al artículo 102 del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, 1990-2010.
5. Dar a los residuos un manejo adecuado colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal, conforme al artículo 27 fracción II inciso a) numeral v del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.
6. Queda prohibida la quema a cielo abierto de los residuos sólidos urbanos, así como del material vegetal resultante de la limpia, desmonte o despalme de cualquier terreno, para efectos de construcción o cualquier otro fin, conforme al Artículo 37 fracción del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.
7. Realizar un uso eficiente de recursos hidrológicos para procesos de construcción, acciones de limpieza u otros usos distintos al consumo humano directo, conforme al Artículo 27 fracción II inciso a) numeral IV del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.
8. Antes de iniciar cualquier construcción y durante su proceso se deberá habilitar un dique provisional de contención que impida el arrastre de aguas debajo de cualquier material conforme al artículo 115 del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Durante la operación del inmueble

1. No deberá sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas que es de 68 dB (A) de las seis a las veintidós horas y de 65 dB (A) de las veintidós a las seis horas. De acuerdo con lo establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-081-ECOL-1994, que establece los niveles máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición; publicada en el diario Oficial de la Federación (D.O.F.) el 13 de Enero de 1995, conforme al artículo 9 fracción VIII, XVII de la Ley Ambiental de Estado de Nuevo León.
2. No arrojar a la vía pública y o afluentes pluviales, agua utilizada en el proceso de limpieza del inmueble e instalaciones en general conforme al Reglamento de Limpia de este Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, publicado en el Periódico Oficial del Estado el 25 de Octubre de 1996.
3. Los residuos sólidos no peligrosos deberán ser manejados conforme al Reglamento de Limpia de este Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, publicado en el Periódico Oficial del Estado el 25 de Octubre de 1996.
4. Deberá de establecer un programa apropiado para la prevención de cualquier contingencia civil o ambiental para casos de siniestro por fugas, derrames, explosión, etc. y contar con un sistema para control de incendios, colocar un extintor cada 60 metros cuadrados de construcción, tomado en cuenta la Ley de Protección contra incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado el 31 de Enero de 1997 y lo establecido en el capítulo VIII (artículos 45 a 50 inclusive) de la Ley de Protección Civil para el Estado de Nuevo León, publicada el 22 de Enero de 1997.
5. Deberá respetar el artículo 108 del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, que señala: En las áreas abiertas de estacionamiento ubicadas a nivel de suelo, deberán forestarse siguiendo los lineamientos que fije la Secretaría, colocándolos de la siguiente manera:
 - IV. Cuando el estacionamiento sea de cajones en hilera sencilla deberá plantar un árbol nativo entre cada dos cajones.
 - V. Cuando sea de cajones en hilera doble, deberá plantar un árbol nativo entre cada cuatro cajones, y;
 - VI. Cuando se ubique sobre sótano, la arborización se resolverá en maceteros o jardineras. Deberá de cumplir con los lineamientos establecidos por la Dirección de Ecología emitido Dictamen Técnico.
6. Será motivo de sanción el incumplimiento de las condicionantes y lineamientos ambientales de la presente resolución de acuerdo al Reglamento de Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el municipio de San Pedro Garza García, N. L., de las Normas Oficiales Mexicanas y demás ordenamientos aplicables.
7. El Promovente será el único responsable de realizar las obras y gestiones necesarias para mitigar, restaurar y controlar todos aquellos impactos ambientales adversos atribuibles a la realización y operación del proyecto en comento, que no hayan sido considerados en la información, documentación y solicitud presentada para el presente trámite.



Esta Dirección de Ecología podrá verificar, en el momento que lo considere conveniente, el cumplimiento de la Normatividad Ambiental vigente, mediante las visitas de inspección necesarias, y, en su caso, aplicar las medidas de seguridad y sanciones administrativas que establecen los ordenamientos ambientales aplicables, o bien la revocación de la presente resolución.

6. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del perito o peritos, que con el carácter de directos responsables de la obra o corresponsales, asumen la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de San Pedro Garza García y en los demás ordenamientos jurídicos relativos.
7. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o terracerías.
8. Queda prohibido obstruir parcial o totalmente la vía pública con cualquier objeto u obstáculo, con excepción de los expresamente permitidos por la Autoridad Municipal.
9. Las obras de construcción deberán realizarse de lunes a viernes de 7:00 a 19:00 horas y los sábados de 8:00 a 15:00 horas, de conformidad con el artículo 150 del Reglamento citado.
10. Durante la construcción, la licencia deberá colocarse en el exterior del a edificación y estar a la vista del público en cualquier caso, la licencia deberá ser mostrada a las autoridades competentes cuando éstas lo requieran, de conformidad con el artículo 149 tercer párrafo del reglamento citado.
11. La licencia de construcción tendrá una vigencia de 1-un año a partir de la fecha de expedición, de conformidad con el artículo 149 primer párrafo, del Reglamento citado.
12. De conformidad el artículo 143, segundo párrafo, del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el titular de la presente licencia deberá tramitar ante ésta Secretaría la terminación de obra antes de que sea utilizada.
13. Los equipos de climas o maquinaria que provoque ruido y/o vibraciones no podrán ubicarse por ningún motivo en colindancias con casas habitación en cualquier lugar deberán de estar aislados, las vibraciones que puedan generarse no deberán de ser percibidas.

Arq. Aldo Manlio Decanini Garza
Secretario de Control Urbano
Rúbrica

CUARTO. La Secretaría de Control Urbano en términos de lo establecido en los artículos 10, fracción XIII y último párrafo, 286, 287 y 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, turnó en fecha 9 de septiembre de 2010 a esta Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento el expediente formado con motivo de la solicitud de la promovente, a fin de que emitiera dictamen y quedar en posibilidad de presentarlo a la consideración del pleno del Republicano Ayuntamiento.

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

CONSIDERANDO:

PRIMERO. La Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García Nuevo León, es competente para conocer, estudiar, resolver y proponer al Republicano Ayuntamiento el Dictamen correspondiente, es competente para conocer, estudiar, resolver y proponer al Republicano Ayuntamiento el Dictamen correspondiente, de conformidad con lo señalado en el artículo 10, fracción XIII en relación con los diversos numerales 281, 286, 287, 288, 291 y 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y artículos 58, 59, 60 fracción VIII, 61 fracción III números 1 y 5 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, artículos 135 y demás del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDO. El Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, es la autoridad competente para resolver el dictamen presentado por la Comisión de Control Urbano, referente a la solicitud presentada de conformidad con los artículos 10, fracción XIII y último párrafo, 286, 287, 288 y 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículos 135 y demás del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

TERCERO. Acto seguido esta Comisión procede a valorar las constancias que obran en el expediente administrativo número **CM 19663/2010**, en los siguientes términos:

1. La propiedad del inmueble y el interés jurídico que le asiste a la promovente lo acredita con el siguiente documento:
 - Copia de la Escritura Pública número 3,082 de fecha 29 de agosto de 1978, pasada ante la fe del C. Lic. Pablo Quiroga Treviño, Titular de la Notaría Pública No. 24, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, relativa al CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE otorgado por una parte como VENDEDORA la C. ELVIRA SILLER VIUDA DE PEÑA y por la otra como COMPRADORAS, las C.C. LEONOR CANTÚ DE RODRÍGUEZ y MARÍA LEONOR



RODRÍGUEZ DE VARGAS, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el número 594, volumen 40, libro 12, Sección Propiedad, San Pedro Garza García, Nuevo León de fecha 16 de octubre de 1978.

2. En términos de lo previsto por el artículo 288 de la Ley de Desarrollo Urbano en el Estado de Nuevo León y numeral 194 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la solicitante acompañó los siguientes documentos:
 - Carta Poder que suscribe la C. María Leonor Rodríguez Cantú, a favor de las C.C. Alejandra Elizondo Elizondo y Mónica Elizondo Elizondo, de la cual se desprende que otorga Poder Amplio, Cumplido y Bastante para el efecto de que realicen las gestiones necesarias que correspondan ante cualquier autoridad administrativa, con el fin de que puedan llevar a cabo las gestiones para el permiso de Construcción y todo lo necesario para obtenerla.
 - Copia de la identificación oficial de la C. Mónica Elizondo Elizondo, expedida por el Instituto Federal Electoral, con número de folio 099211834.
 - Copia de la identificación oficial de la C. María Leonor Rodríguez Cantú, expedida por el Instituto Federal Electoral, con número de folio 03522935.
 - Copia del recibo oficial número 0076-00048410, del que deduce que el predio identificado con expediente catastral 07-031-025, ubicado la calle María de los Ángeles No. 256 Norte, entre las calles de Sierra del Pino y Sierra Hermosa en la Colonia Jerónimo Siller en este municipio, realiza un pago por concepto de multa con fundamento en lo previsto en los artículos 232 y 237 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de este municipio. Falta de permiso para construcción.
 - Carta responsiva del perito responsable de la construcción.
 - Copia de la cédula profesional del responsable de la construcción.
 - Solicitud de permiso de construcción respecto del predio ubicado en calle María de los Ángeles No. 256 Norte, entre las calles de Sierra del Pino y Sierra Hermosa en la Colonia Jerónimo Siller en este municipio, con expediente catastral número 07-031-025.
 - Copia del acta de defunción de la C. Leonor Cantú Garza de fecha 24 de febrero de 2004.
 - 2-dos fotografías del predio en cuestión
 - Solicitud de trámite de construcción de una palapa para el predio ubicado calle María de los Ángeles No. 256 Norte, entre las calles de Sierra del Pino y Sierra Hermosa en la Colonia Jerónimo Siller en este municipio, con expediente catastral número 07-031-025.
 - Planos Topográficos que determinan el uso específico de cada área de la edificación
3. Con fundamento en lo establecido en el artículo 10 fracción XIII de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en el Estado, mismo que a la letra dice: *"Son facultades y obligaciones de los Municipios: Otorgar o negar las solicitudes de autorizaciones, permisos o licencias de uso de suelo, uso de edificación, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, relotificaciones, parcelaciones y conjuntos urbanos, de acuerdo con los planes o programas de desarrollo urbano parcial, las disposiciones de la presente Ley y demás que resulten aplicables. Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo, el Ayuntamiento podrá solicitar opinión del Dependencia Estatal competente"*, se pone a consideración de la Comisión de Control Urbano, la presente solicitud de Licencia de Construcción, bajo el siguiente dictamen técnico:

a. Visita de Inspección

- En referencia a la solicitud presentada, la Secretaría de Control Urbano ordenó una visita de inspección al lote que nos ocupa, con el objetivo de verificar las condiciones en que actualmente se encuentran los lotes, por lo que en fecha 13 de julio de 2010, el Inspector adscrito a esta Secretaría se constituyó en el referido predio, desprendiéndose del Acta lo siguiente: "En el área donde se desplantara la construcción existe una palapa a base de palma soportada por 4 barrotes de madera, además, contiguo a esta se aprecia la instalación de dos muros de tabla roca de 2 metros lineales c/u en una área aproximada de 6 metros."

b. Antecedentes



- Que la entonces Dirección de Urbanismo y Planificación adscrita a la Secretaría de Fomento Económico y Obras en fecha 21-veintiuno de agosto de 1978 aprobó el proyecto de un conjunto de departamentos bajo el número de registro 766/78.
- Predial al corriente del cual se desprende que el predio en cuestión cuenta con 1,225.00 metros cuadrados de construcción registrada.
- Acredita la propiedad del bien inmueble en cuestión, a través de la Escritura Pública número 3,082- tres mil ochenta y dos de fecha 29-veintinueve de agosto de 1978, pasada ante la fe del Notario Público Licenciado Pablo Quiroga Treviño, Titular de la Notaria Pública número 24-veinticuatro, con ejercicio en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, relativa al Contrato de Compra Venta de Inmueble, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con el número de folio 594 volumen 40 libro 12, Sección I Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 16-dieciséis de Octubre de 1978.
- Acta de Defunción de la C. Leonor Cantú Garza mediante la cual el C. Lic. José G. Guzmán Martínez Oficial 29 del Registro Público Civil en el Estado, certificó que en el Libro No 5 Tomo I del Archivo General del Registro Civil en la Foja No. 1254215 la cual se encuentra asentada el Acta No 815, BIS de fecha 25-veinticinco de Febrero del 2004.
- Poder otorgado por la C. María Leonor Rodríguez Cantú a las CC. Alejandra Elizondo Elizondo y Mónica Elizondo Elizondo Ratificado ante el Lic. Fernando Méndez Zorilla Notario Público No 12, bajo el número 194,905/2010, del Libro de Actas Fuera de Protocolo.
- Procedimiento Jurídico con número de expediente 061 y orden de inspección número 081, dentro de la Dirección Jurídica adscrita a la Secretaría de Control Urbano.
- En fecha 14-catorce de julio del 2010 se notificó Instructivo de fecha 8-ocho de julio del 2010 con número de oficio AMDG/JSECU/669/2010, con fundamento en el artículo 359, segundo párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, mediante el cual se solicitó anexará papelería faltante; el solicitante cumplió con lo requerido en dicho Instructivo

c. Desglose de áreas del proyecto
Datos de la Construcción

M2 autorizados:	1,225.00 m ²
M2 por construir:	55.00 m ²
M2 totales:	1,280.00 m ²

Desglose de Áreas:

Nivel	M2 Totales	Áreas
Planta Baja	734.40 m ²	Dos departamentos, ocho cajones de estacionamiento y palapa
Primer Nivel	545.60 m ²	Dos departamentos
Total:	1,280.00 m ²	Cuatro departamentos, ocho cajones de estacionamiento y palapa

d. Análisis de Lineamientos de Construcción

Superficie total del predio 1079.40 metros cuadrados, en su proyecto trae como superficie total 1079.40 metros cuadrados, por lo que cumple, la superficie total a construir en su proyecto trae 1,280.00 metros cuadrados, cumple, la superficie de desplante no aplica, en su proyecto presenta 734.40 metros cuadrados, por lo que cumple, la superficie de área verde es de 215.88 metros cuadrados, en su proyecto presenta 330.00 metros cuadrados, por lo que cumple, en cuanto al Coeficiente de área verde (CAV) es del 20%, en su proyecto presenta el 30%, por lo que cumple, la altura máxima permitida de 12.00 metros cuadrados, en su proyecto presenta 7.50 metros cuadrados, sin embargo, de acuerdo con la Nota 1, del dictamen de la Secretaría de Control Urbano se desprende que de conformidad con el artículo 48 fracción II la vivienda multifamiliar vertical: se le permitirá una altura máxima de 12 metros, a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante (que corresponda 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, por lo anterior la altura máxima permitida es de 12.00 metros, toda vez que, los predios habitacionales unifamiliares más próximos son los colindantes inmediatos en el lado posterior del predio en cuestión los cuales se identifican los expedientes catastrales 07-031-029, 030, 040 y 041. Tomando en consideración lo anterior, el proyecto al efecto presentado requiere 118 cajones de estacionamiento, el coeficiente de utilización del suelo (CUS), no aplica, lo anterior en



términos de lo establecido en el artículo 54 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de este municipio, en su proyecto presenta 1.18 veces, el Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) no aplica, lo anterior en términos de lo establecido en el artículo 55 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de este municipio, en su proyecto presenta 68%, por lo que cumple, lo anterior en los términos previstos en el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de este municipio.

El Remetimiento mínimo frontal es de 2.80 metros lineales, ello en términos de lo previsto en el artículo 53 fracción II del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de este municipio, en su proyecto presenta 1.00 metros, sin embargo, del dictamen de la Secretaría de Control Urbano se desprende en la Nota 3, que el remetimiento frontal de 1.00 metro se subsana, toda vez que, la construcción en ese tramo se encuentra de conformidad con el proyecto autorizado por la entonces Dirección de Urbanismo y Planificación adscrita a la Secretaría de Fomento Económico y Obras en fecha 21-veintiuno de agosto de 1978 bajo el número de registro 766/78, por lo que cumple; el remetimiento mínimo posterior es de 0.00 metros (área por ampliar), lo anterior, de conformidad con el artículo 53 fracción II del Ordenamiento Legal en cita, en su proyecto trae, 0.00 en área por ampliar en un tramo de 10.30 metros lineales, sin embargo de acuerdo al dictamen técnico de la Secretaría señala que el área por ampliar se destinará a Palapa de acuerdo al plano de proyecto al efecto presentado, por lo cual, el remetimiento posterior es de 0.00 en ese tramo (10.30 ml) de conformidad con el Artículo 53 Fracción III segundo párrafo, en el cual se establece que no se exigirá remetimiento mínimo posterior, en los casos de edificaciones destinadas para vestidores, baños, cocheras o palapa con altura máxima de 4.00 metros cuando sean construcciones de un solo nivel, ni cuando la colindancia sea con un derecho de paso municipal o un área de propiedad municipal destinada a jardín o plaza, en lo que respecta al remetimiento lateral oriente, es de 1.00 metros, lo anterior de acuerdo a lo previsto en el artículo 53 fracción IV, letra e), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del municipio, en su proyecto se contempla 11.00 metros, por lo que cumple, en cuanto al remetimiento lateral poniente, de acuerdo al numeral antes señalado, es de 1.00 metros, en su proyecto contempla 1.00 metro, por lo que cumple.

Por cuanto se refiere a los cajones de estacionamiento y de acuerdo con la Matriz de Cajones de Estacionamiento del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, requiere contar con cajones de estacionamiento, como mínimo a razón de 1-uno por cada 100.00 metros cuadrados de construcción, más 1-un cajón adicional por cada 100.00 metros cuadrados o fracción excedente, de acuerdo a la norma se requiere de 8 cajones de estacionamiento, sin embargo en el dictamen de la Secretaría se advierte que en lo que respecta a los cajones de estacionamiento el proyecto al efecto cumple con los requeridos en el antecedente emitido por la entonces Dirección de Urbanismo y Planificación adscrita a la Secretaría de Fomento Económico y Obras en fecha 21-veintiuno de agosto de 1978 bajo el número de registro 766/78, el área por ampliar 55.00 metros cuadrados no requiere cajones de estacionamiento, toda vez que los metros cuadrados de departamentos no se modifica en relación al antecedente citado.

CUARTO. En consecuencia de lo anterior, esta Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento, advierte que dentro de las constancias que integran el expediente administrativo número **CM 19663/2010**, que de acuerdo a lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado: **"Toda obra construcción o edificación que se realice en el territorio del Estado requerirá de la licencia de construcción, expedida por el municipio,** de acuerdo con la zonificación establecida en los planes o programas de desarrollo urbano y conforme a las normas de esta Ley, (artículo 286 primer párrafo)

Por lo que, en ese orden de ideas, es claro que la pretensión de la solicitante es la autorización de la Licencia de Construcción (ampliación) para Multifamiliar (4 cuatro departamentos) consistente en 55.00 metros cuadrados para una palapa de un departamento, adicionales a los 1,225.00 metros cuadrados previamente autorizados, para resultar un total de 1,280.00 metros cuadrados y tomando en consideración que le fue iniciado un procedimiento administrativo por parte de la Dirección Jurídica de la Secretaría de Control Urbano, además que del expediente administrativo que se tuvo a la vista al momento de emitir el presente dictamen, se advierte que en fecha 24 de agosto de 2010, la solicitante pago la cantidad de \$13,401.60 por concepto de pago por multa por falta de permiso de construcción, lo anterior, de conformidad con lo previsto en los artículos 232 y 237 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para este municipio, por consecuencia, tomando en consideración que los 4-cuatro departamentos fueron autorizados con anterioridad y lo que está solicitando es autorizar la ampliación de los 55.00 metros cuadrados para una palapa misma que se inició sin contar con el permiso correspondiente y lo cual ya fue sancionado por parte de la Secretaría, en ese orden de ideas, esta Comisión de Control Urbano, considera procedente autorizar lo solicitado por la peticionaria, en el entendido de que la Licencia se expedirá en atención a que se presentaron los planos, estudios y responsivas de los peritos que se anexaron al expediente y bajo la responsabilidad de los peritos responsables de la obra y del proyecto, como lo disponen los artículos 228, fracción X, 317, 318 y 319 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y numerales 135, 143, 146 y demás relativos del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de este municipio, así mismo, se autorizan el proyecto arquitectónico que consta de los planos anexos a la solicitud, los cuales ilustran



lo solicitado y forman parte integrante del expediente, mismos que deberán ser sellados, rubricados y firmados, debiendo cumplir con lo siguiente:

OBLIGACIONES GENERALES.

1. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 295 párrafo tercero de la Ley de Desarrollo Urbano del 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, para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización, 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 y licencia de uso de edificación.
2. En cuanto a la construcción, el solicitante deberá cumplir con lo dispuesto por los artículos 161, 162, 163, 164, 165, 166, 169, 170, 99, 171, 173, 176, 177, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, que establecen:
 - En el caso de riesgo, los taludes resultantes de corte deberán estabilizarse mediante obras de contención que garanticen la estabilidad del talud;
 - Independientemente de su profundidad o altura, los taludes resultantes de excavaciones o cortes de terreno deberán estabilizarse para eliminar el riesgo de falla. El sistema de estabilización propuesto, su diseño y dimensiones deberá justificarse ante la Secretaría, mediante memoria de cálculo. Para efectos de este artículo y el anterior respetará la altura máxima permitida para la zona en que se ubique el inmueble;
 - Las excavaciones o cortes de terreno con una profundidad o altura, según corresponda, mayores a 1.50 metro, deberán protegerse perimetralmente con la colocación de barreras que impidan el acceso del público en general a la zona de trabajo durante el tiempo requerido para la ejecución y la terminación de las actividades correspondientes;
 - El proyecto ejecutivo para la solución a los riesgos de falla en un talud de corte deberá presentarse ante la Secretaría en un plano de construcción en el que se indiquen el procedimiento de construcción aplicable y los detalles de terminación respaldados por la memoria de cálculo respectiva, al concluir la obra;
 - El proyecto de estabilización de los taludes de corte deberá incluir el proyecto de restauración ecológica y paisajística adecuado para armonizar la obra de contención con el entorno en sus condiciones originales;
 - El propietario de la construcción, el perito que calcule o diseñe las obras de contención y el constructor serán corresponsables de la correcta ejecución y en su caso de la solución aplicada a los riesgos en los taludes de corte;
 - La Secretaría podrá autorizar o negar la solicitud de los sistemas y procedimientos constructivos propuestos por el propietario o el constructor para ejecutar las obras de protección, conservación y retención del suelo tendientes a evitar o controlar la erosión del mismo;
 - La Secretaría podrá autorizar o negar obras de excavaciones, cortes, rellenos, nivelaciones, así como el depósito o disposición de desechos de construcción y similares en terrenos con pendientes mayores al 30%, pero menores de 45% bajo la responsabilidad del propietario, constructor y perito;
 - Durante la realización del proyecto, se deberán instalar servicios sanitarios portátiles, a razón de uno por cada 25 trabajadores;
 - Cuando el proyecto de edificación contemple la construcción de un muro de contención esté deberá de ser construido previo a la edificación principal;
 - Toda construcción u obra deberá hacerse de tal manera que el drenaje o escurrimiento pluvial sea captado o conducido correctamente hacia el colector pluvial, cauce natural más cercano o vialidad respetando las normas establecidas en el presente Reglamento. La realización de las obras correspondientes será por cuenta del propietario del predio o quien sea responsable de la obra;
 - El propietario o responsable de la obra deberá 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.
3. Queda prohibido obstruir parcial o totalmente la vía pública y cualquier área común o privativa no correspondiente a cada unidad con cualquier objeto u obstáculo.
4. Deberá de mantener en funcionamiento y habilitados 8-ocho cajones de estacionamiento en el interior del predio.
5. Así mismo, deberá cumplir con las condiciones que le fueran señaladas por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría, mediante el oficio número SEDUE DE EJGR-474/2010, de fecha 16 de julio del año 2010, el cual a la letra señala:

Durante el desarrollo del inmueble

1. 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 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 conforme al artículo 102 del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano



del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, 1990-2010.

2. Deberá contar con medidas de contención para evitar la dispersión de materiales de construcción, sobrantes, desperdicios, empaques u otros materiales por fenómenos climáticos como viento, lluvia y otros agentes, al Artículo 27 fracción II inciso a) numeral II del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.
3. Deberá tener especial control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.). El nivel de ruido no deberá exceder los 68 dB (A), conforme a la Norma Oficial Mexicana NOM-081-SEMARNAT-1994, en el horario de operación señalado en el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas, etc., conforme al artículo 27 fracción II inciso a) numeral III del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.
4. Deberán evitarse las 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 conforme al artículo 102 del Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, 1990-2010.
5. Dar a los residuos un manejo adecuado colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal, conforme al artículo 27 fracción II inciso a) numeral v del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.
6. Queda prohibida la quema a cielo abierto de los residuos sólidos urbanos, así como del material vegetal resultante de la limpia, desmonte o despalme de cualquier terreno, para efectos de construcción o cualquier otro fin, conforme al Artículo 37 fracción del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.
7. Realizar un uso eficiente de recursos hidrológicos para procesos de construcción, acciones de limpieza u otros usos distintos al consumo humano directo, conforme al Artículo 27 fracción II inciso a) numeral IV del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.
8. Antes de iniciar cualquier construcción y durante su proceso se deberá habilitar un dique provisional de contención que impida el arrastre de aguas debajo de cualquier material conforme al artículo 115 del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Durante la operación del inmueble

9. No deberá sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas que es de 68 dB (A) de las seis a las veintidós horas y de 65 dB (A) de las veintidós a las seis horas. De acuerdo con lo establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-081-ECOL-1994, que establece los niveles máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición; publicada en el diario Oficial de la Federación (D.O.F.) el 13 de Enero de 1995, conforme al artículo 9 fracción VIII, XVII de la Ley Ambiental de Estado de Nuevo León.
10. No arrojar a la vía pública y o afluentes pluviales, agua utilizada en el proceso de limpieza del inmueble e instalaciones en general conforme al Reglamento de Limpia de este Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, publicado en el Periódico Oficial del Estado el 25 de Octubre de 1996.
11. Los residuos sólidos no peligrosos deberán ser manejados conforme al Reglamento de Limpia de este Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, publicado en el Periódico Oficial del Estado el 25 de Octubre de 1996.
12. Deberá de establecer un programa apropiado para la prevención de cualquier contingencia civil o ambiental para casos de siniestro por fugas, derrames, explosión, etc. y contar con un sistema para control de incendios, colocar un extintor cada 60 metros cuadrados de construcción, tomado en cuenta la Ley de Protección contra incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado el 31 de Enero de 1997 y lo establecido en el capítulo VIII (artículos 45 a 50 inclusive) de la Ley de Protección Civil para el Estado de Nuevo León, publicada el 22 de Enero de 1997.
13. Deberá respetar el artículo 108 del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, que señala: En las áreas abiertas de estacionamiento ubicadas a nivel de suelo, deberán forestarse siguiendo los lineamientos que fije la Secretaría, colocándolos de la siguiente manera:
 - I. Cuando el estacionamiento sea de cajones en hilera sencilla deberá plantar un árbol nativo entre cada dos cajones.
 - II. Cuando sea de cajones en hilera doble, deberá plantar un árbol nativo entre cada cuatro cajones, y;



III. Cuando se ubique sobre sótano, la arborización se resolverá en maceteros o jardineras. Deberá de cumplir con los lineamientos establecidos por la Dirección de Ecología emitió Dictamen Técnico.

14. Será motivo de sanción el incumplimiento de las condicionantes y lineamientos ambientales de la presente resolución de acuerdo al Reglamento de Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el municipio de San Pedro Garza García, N. L., de las Normas Oficiales Mexicanas y demás ordenamientos aplicables.
15. El Promovente será el único responsable de realizar las obras y gestiones necesarias para mitigar, restaurar y controlar todos aquellos impactos ambientales adversos atribuibles a la realización y operación del proyecto en comento, que no hayan sido considerados en la información, documentación y solicitud presentada para el presente trámite.

Esta Dirección de Ecología podrá verificar, en el momento que lo considere conveniente, el cumplimiento de la Normatividad Ambiental vigente, mediante las visitas de inspección necesarias, y, en su caso, aplicar las medidas de seguridad y sanciones administrativas que establecen los ordenamientos ambientales aplicables, o bien la revocación de la presente resolución.

6. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del perito o peritos, que con el carácter de directos responsables de la obra o corresponsales, asumen la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de San Pedro Garza García y en los demás ordenamientos jurídicos relativos.
7. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o terracerías.
8. Queda prohibido obstruir parcial o totalmente la vía pública con cualquier objeto u obstáculo, con excepción de los expresamente permitidos por la Autoridad Municipal.
9. Las obras de construcción deberán realizarse de lunes a viernes de 7:00 a 19:00 horas y los sábados de 8:00 a 15:00 horas, de conformidad con el artículo 150 del Reglamento citado.
10. Durante la construcción, la licencia deberá colocarse en el exterior de la edificación y estar a la vista del público en cualquier caso, la licencia deberá ser mostrada a las autoridades competentes cuando éstas lo requieran, de conformidad con el artículo 149 tercer párrafo del reglamento citado.
11. La licencia de construcción tendrá una vigencia de 1-un año a partir de la fecha de expedición, de conformidad con el artículo 149 primer párrafo, del Reglamento citado.
12. De conformidad el artículo 143, segundo párrafo, del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el titular de la presente licencia deberá tramitar ante ésta Secretaría la terminación de obra antes de que sea utilizada.
13. Los equipos de climas o maquinaria que provoque ruido y/o vibraciones no podrán ubicarse por ningún motivo en colindancias con casas habitación en cualquier lugar deberán de estar aislados, las vibraciones que puedan generarse no deberán de ser percibidas.

Así mismo, se le comunica a la peticionaria que el incumplimiento a las obligaciones antes señaladas, así como a las demás disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio 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 2024 o la modificación del proyecto de construcción autorizado mediante la presente LICENCIA, sin previa autorización, 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 igual manera, deberá respetar cada uno de los lineamientos de construcción que refiere en el Proyecto de Construcción que precisa en el Plano de Construcción anexo al expediente en cuestión y que se mencionan en el este considerando, por lo que, ese orden de ideas, ésta Comisión de Control Urbano al considerar las opiniones de la Secretaría de Control Urbano, considera procedente **AUTORIZAR** a la **C. MARIA LEONOR RODRÍGUEZ CANTÚ**, la Licencia de Construcción (Ampliación) para Multifamiliar (4 departamentos) autorizados con anterioridad, consistente en la Ampliación y Regularización de 55.00 metros cuadrados para una palapa de un departamento, en una Construcción previamente autorizada de 1,225.00 metros cuadrados, para el predio ubicado en la calle María de los Ángeles No. 256 Norte, entre las calles de Sierra del Pino y Sierra Hermosa en la Colonia Jerónimo Siller en este municipio, para resultar un total de construcción de 1,280.00 metros cuadrados, con expediente catastral número 07-031-025, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CM 19663/201**, condicionado a que respete los lineamientos de construcción que refiere en el Proyecto de Construcción que precisa en el Plano de Construcción anexo al expediente en cuestión y que se mencionan en el Considerando Cuarto del presente acuerdo.

De conformidad con el artículo 197 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la licencia de construcción tendrá una vigencia de 1 año contado a partir de la fecha de expedición, pudiendo prorrogarse una vez hasta por un período igual siempre y cuando se haya iniciado la construcción y no se haya modificado el proyecto autorizado. La solicitud de prórroga deberá presentarse antes de que expire el plazo de la vigencia.



Durante la construcción, la licencia deberá colocarse en el exterior de la edificación y estar a la vista del público. En cualquier caso, la licencia deberá ser mostrada a las autoridades competentes cuando éstas lo requieran.

QUINTO. En virtud, de lo asentado en los resultandos y consideraciones de este dictamen y de acuerdo a lo establecido en el artículo 10, fracción XIII y último párrafo en relación con los diversos numerales 226 fracción II, 227 fracción II, 228, 281, 286, 287, 288, 290 y 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y numerales 135, 143, 146 y demás relativos del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de este municipio, ésta Comisión de Control Urbano somete a la consideración del Republicano Ayuntamiento, el siguiente:

ACUERDO:

PRIMERO. Con fundamento en el artículo 3, 5, fracciones I, VII, XVI, XXI, XXVIII, LXII y LXIX, 6, fracción IV, 10 fracciones I, II, XIII, XIX y XXV y último párrafo, 88, 89, 94, 96 primer párrafo, 123, fracción I, inciso a), 156, 191, párrafos primero, segundo y tercero, fracción III, 192, fracciones I, II, III y IV, en relación con los diversos numerales 226, 227 fracción I, 228, 235, 239, 241, 281, 284, 286, 287, 288, 291 y 361 párrafos tercero y cuarto de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, numerales 60, 61, 64, 135, 143, 146 y la Matriz de Cajones de Estacionamiento del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y condicionado a que la solicitante cumpla con los lineamientos de construcción establecidos en el Considerando Cuarto, se **APRUEBA** la solicitud presentada por la **C. MARIA LEONOR RODRÍGUEZ CANTÚ**, Licencia de Construcción (Ampliación) para Multifamiliar (4 departamentos) autorizados con anterioridad, consistente en la ampliación de 55.00 metros cuadrados para una palapa de un departamento, en una Construcción previamente autorizada de 1,225.00 metros cuadrados, para el predio ubicado en la calle María de los Ángeles No. 256 Norte, entre las calles de Sierra del Pino y Sierra Hermosa en la Colonia Jerónimo Siller en este municipio, para resultar un total de construcción de 1,280.00 metros cuadrados, con expediente catastral número 07-031-025, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CM 19663/2010**, condicionado a que respete los lineamientos de construcción que refiere en el Proyecto de Construcción que precisa en el Plano de Construcción anexo al expediente en cuestión y que se mencionan en el Considerando Cuarto del presente acuerdo.

SEGUNDO. Se apercibe a la solicitante 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.

TERCERO. Expídase previo el pago de derechos que fije la Ley de Hacienda aplicable, la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, así mismo, se instruye al Secretario de Control Urbano y a la Directora de Control Urbano a sellar, rubricar y firmar los planos presentados por los solicitantes para su autorización, los cuales forman parte integrante del presente acuerdo.

CUARTO.- De conformidad con lo previsto en el artículo 197 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la licencia de construcción tendrá una vigencia de 1 año contado a partir de la fecha de expedición, pudiendo prorrogarse una vez hasta por un periodo igual siempre y cuando se haya iniciado la construcción y no se haya modificado el proyecto autorizado. La solicitud de prórroga deberá presentarse antes de que expire el plazo de la vigencia.

QUINTO. Así mismo la presente no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se elaboró conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante bajo su estricta responsabilidad.

SÉPTIMO.- Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Control Urbano a fin de notificar al solicitante, de conformidad con el artículo 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

Atentamente San Pedro Garza García, N. L., a 9 de Septiembre de 2010. H. COMISIÓN DE CONTROL URBANO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO. C. CLAUDETTE TREVIÑO MÁRQUEZ PRESIDENTE A FAVOR; C. LIC. ALEJANDRA MAYELA GARZA DOMÍNGUEZ SECRETARIO A FAVOR; ARQ. DAGOBERTO EDUARDO FLORES LOZANO VOCAL A FAVOR; C. FRANCISCO JAVIER CANTÚ GONZÁLEZ VOCAL A FAVOR; C. LORENA CANALES MARTÍNEZ VOCAL A FAVOR; C. MARÍA DEL REFUGIO DE LEÓN MARTÍNEZ VOCAL A FAVOR.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Se somete a su consideración el dictamen presentado por la Comisión de Control Urbano referente al Expediente Administrativo CM 19663/2010 relativo a solicitud de Licencia de Construcción (Ampliación) para Multifamiliar (4 departamentos) autorizados con anterioridad, consistente en ampliación y regularización, en los términos expuestos, lo cual fue aprobado por unanimidad con 10 votos a favor y 3 ausencias.



Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Para la presentación del tercer dictamen tiene la palabra la Presidenta de la Comisión de Control Urbano relativo al Expediente Administrativo CCSIM 19715/2010.

**AL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO
DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.**

P R E S E N T E.-

A los integrantes de la Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento nos fue turnada en fecha 9 de Septiembre de 2010, la solicitud presentada el día 23 de Julio del presente año, por el C. ADRIÁN MARCELINO CUEVAS SALDAÑA mediante la cual solicita la LICENCIA DE DEMOLICION TOTAL DE 70.00 METROS CUADRADOS, LICENCIA DE USO DE SUELO COMERCIAL Y CONSTRUCCIÓN DE LOCALES COMERCIALES, en el predio ubicado en la Avenida José Vasconcelos No. 621, poniente Casco de San Pedro entre las Calles Jiménez y Abasolo en este Municipio, con expediente catastral 04-016-023, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CCSIM 19715/2010**, por lo que, se presenta el siguiente Dictamen bajo los siguientes resultandos y consideraciones de orden legal.

RESULTANDO:

PRIMERO. La solicitante con fundamento en lo previsto en los artículos 3, 5 fracciones I, VII, XXI, XXX, XLVII, LXIII y LXIX, 6 fracción IV, 10 fracciones I, II, XIII, XIX, y XXV, 10, fracción XIII, 11, 54, 82, 88, 89, 90, 94, 96 primer párrafo, 100, 121 fracción I, 123, fracción I, incisos a), b) y c), 124 fracción III, inciso b), 136, 137 fracciones I y IV, 138, 139, 169, 191, párrafos primero, segundo y tercero, fracción X, 192, 226, 227 fracción I, 228, 241, 281, 282, 283, 284, 285, 287, fracción IV 290, 291, 294, 325, 360 y 361 párrafos tercero y cuarto de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículos 1, 3, 4 fracciones I, II, IV, VII, VIII, XI, XIX, XXIV, XXXII y XLII, 135, 139, 140, 146 y demás relativos del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, artículos 1, 4, 14, 15, 16, 20, 22, 23, fracción VI, 30, inciso A), fracciones II y IV, inciso C), fracción VII del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, presentó solicitud referente a la autorización de la LICENCIA DE LICENCIA DE DEMOLICION TOTAL DE 70.00 METROS CUADRADOS, LICENCIA DE USO DE SUELO COMERCIAL Y CONSTRUCCIÓN DE LOCALES COMERCIALES, en el predio ubicado en la Avenida José Vasconcelos No. 621, poniente Casco de San Pedro entre las Calles Jiménez y Abasolo en este Municipio, con expediente catastral 04-016-023, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CCSIM 19715/2010**.

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

- Copia de la Escritura Pública No. 28,217 de fecha 26 de octubre de 2001, pasada ante la fe del C. Lic. Francisco Garza Calderón, Titular de la Notaría Pública No. 75, con residencia en el Primer Distrito en el Estado, relativa al CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE, que celebran por una parte la Señora Belén Rosales Ortiz, como parte VENDEDORA y por la otra el C. ADRIÁN MARCELINO CUEVAS SALDAÑA, como parte COMPRADORA, respecto del predio ubicado frente a la Avenida José Vasconcelos en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Lote de terreno número 23 de la manzana 16 anteriormente conocida como Zona 20 en la manzana 3 del referido municipio, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el número 351, volumen 90, libro 9, Sección Propiedad, Unidad Garza García, Nuevo León de fecha 13 de marzo de 2003.
- Copia de la identificación oficial del C. Adrián Marcelino Cuevas Saldaña, expedida por el Instituto Federal Electoral, con folio número 0000081938833
- Copia del Estado de Cuenta del predio con expediente catastral número 04-016-023 del cual se observa que el predio cuenta con 70.00 metros de construcción.
- Carta-Responsiva del C. Arq. Carlos A. Ramírez Milán, perito responsable del proyecto y construcción para una obra nueva para locales comerciales, en el predio ubicado en Avenida José Vasconcelos No. 621 en este municipio.
- Carta-Responsiva del C. Arq. Carlos A. Ramírez Milán, perito responsable de la Demolición total de la construcción ubicada Avenida José Vasconcelos No. 621 en este municipio.
- Copia de la Cédula Profesional número 2574627 a nombre del C. Carlos A. Ramírez Milán que lo acredita como Arquitecto.
- 2-dos fotografías del predio en cuestión.
- Copia del acuerdo de fecha 5 de mayo de 2010, expedido por el Secretario de Control Urbano, mediante el cual informa al C. Adrián Marcelino Cuevas Saldaña, que en el punto siete del Orden del Día de fecha 27 de abril de 2010, en Sesión Ordinaria de Cabildo, se aprobó la solicitud relativa a la modificación de lineamiento de construcción en lo referente a la maniobra de estacionamiento en el inmueble ubicado en Avenida José Vasconcelos No. 621 Casco de San Pedro.



- Solicitud de trámite relativa a la Licencia de Construcción para unos locales comerciales (obra nueva) de fecha 22 de julio de 2010, en el predio ubicado en Avenida José Vasconcelos No. 621, poniente Casco de San Pedro entre las Calles Jiménez y Abasolo en este Municipio, con expediente catastral 04-016-023.
- Solicitud en formato oficial referente a LICENCIA DE USO DE SUELO COMERCIAL Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN OBRA NUEVA PARA LOCALES de fecha 13 de julio de 2010.
- Recibo de pago No. 0096-00001137 de fecha 23 de julio de 2010, por concepto de inicio de trámite de uso de suelo.
- Copia del estado de cuenta del impuesto predial del lote en comento, el cual cuenta con una superficie total de 120.00 metros cuadrados y registra una construcción de 70.00 metros cuadrados, lo anterior de fecha 21-veintiuno de julio del año 2010.
- 6 planos de ubicación del predio.

TERCERO. La Secretaría de Control Urbano, con fundamento en el artículo 291 de la Ley de Desarrollo Urbano en el Estado de Nuevo León, emitió un **dictamen técnico** en relación al caso que nos convoca, a fin de presentarlo a la Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento de éste Municipio, siendo la opinión de la Secretaría: ***“Por lo anteriormente expuesto se autoriza la Licencia para la Demolición Total (Administrativa) de 70.00 metros cuadrados de construcción, así como la Licencia de Uso de Suelo Comercial y la Licencia para la Construcción de 68.70 metros cuadrados, en el predio identificado bajo el No. de Expediente Catastral 04-016-023, el cual cuenta con una superficie de 120.00 metros cuadrados y se encuentra ubicado en la Av. José Vasconcelos No. 621, entre las Calles Jiménez y Abasolo en este Municipio de San Pedro Garza García, N.L. apercibiéndole al solicitante que deberá cumplir con las condicionantes precisadas en el referido dictamen y que más adelante se describen.”***

CUARTO.- El expediente administrativo CCSIM 19715/2010, fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano de Control Urbano el día 9 de septiembre del año 2010, quienes emitieron su opinión, en el sentido ***“POSITIVO POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES”***

QUINTO. La Secretaría de Control Urbano en términos de lo establecido en los artículos 10, fracción XIII, 281, 282, 293, 294 y 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y en el artículo 138, fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, turnó en fecha 9 de septiembre de 2010 a esta Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento el expediente formado con motivo de la solicitud del promovente, a fin de que emitiera dictamen y quedar en posibilidad de presentarlo a la consideración del pleno del Republicano Ayuntamiento.

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

CONSIDERANDO:

PRIMERO. La Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García Nuevo León, es competente para conocer, estudiar, resolver y proponer al Republicano Ayuntamiento el Dictamen correspondiente, de conformidad con lo señalado en el artículo 10, fracción XIII en relación con los diversos numerales 100, 281, 286, 293 y 294 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, artículos 58, 59, 60 fracción VIII, 61 fracción III números 1 y 5 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León y los artículos 135, 138, fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDO. El Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, es la autoridad competente para resolver el dictamen presentado por la Comisión de Control Urbano, referente a la solicitud presentada de conformidad con los artículos 10, fracción XIII, 281, 293, 294 y 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en relación con los artículos 135, segundo párrafo, 137 y 138, fracción XIV del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

TERCERO. Acto seguido, en términos de lo previsto en el artículo 291 de la Ley de Desarrollo Urbano en el Estado de Nuevo León, la Secretaría de Control Urbano emitió el siguiente **dictamen técnico** en sentido POSITIVO, en relación al caso que nos convoca, en los siguientes términos:

DICTAMEN TÉCNICO



DICTAMEN.

1.- Que lo solicitado actualmente consiste en la Licencia para la Demolición Total (Administrativa) de 70.00 metros cuadrados de construcción, así como la Licencia de Uso de Suelo Comercial y la Licencia para la Construcción de 68.70 metros cuadrados, en el predio identificado bajo el No. de Expediente Catastral 04-016-023, el cual cuenta con una superficie de 120.00 metros cuadrados y se encuentra ubicado en la Av. José Vasconcelos No. 621, entre las Calles Jiménez y Abasolo en este Municipio de San Pedro Garza García, N.L.

Tomando en consideración que el inmueble con expediente catastral 04-016-023, ubicado frente a la Avenida José Vasconcelos número 621 poniente, de la colonia del Valle, de éste Municipio, de acuerdo al Plano E-2 de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo Propuestos, del Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024, por su ubicación se reconoce en un corredor urbano denominado J. Vasconcelos, en la cual de conformidad con lo dispuesto por la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Primarias, Área Urbana, Corredores Urbanos, Corredor José Vasconcelos, contenida en el citado Plan, determina como permitidos y condicionado los giros o clasificaciones descritos en el punto número 2 inciso a) del presente Dictamen; por lo cual se dictamina como **POSITIVO** la expedición de la Licencia de uso de suelo comercial, únicamente para los giros o

No. de Expediente	CCSIM 19715/2010
Fecha de ingreso:	23/Julio/2010
No. Expediente	04-016-023
Catastral	
Asunto.	Demolición Total de 70.00 metros cuadrados, Licencia de Uso de Suelo Comercial y Construcción de Locales Comerciales
Ubicación.	Av. José Vasconcelos No. 621, poniente Casco de San Pedro entre las Calles Jiménez y Abasolo
Propietario.	Adrián Marcelino Cuevas Saldaña
Superficie del Predio.	120 metros cuadrados
Construcción Existente.	70.00 metros cuadrados

funciones específicas descritas en el punto Número 2 inciso a) del presente dictamen, que para todo efecto legal se tienen por transcritos, condicionados a que el solicitante, o terceros causahabientes cumplan con los lineamientos urbanísticos señalados en el punto Número 3 y con las obligaciones señaladas en el punto de CONSIDERANDOS del presente dictamen, así como con las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables al caso concreto.

Así mismo, se determina por el referido Plan que es una zona clasificada como corredor urbanos, en la que el uso de suelo para las funciones comercial, señaladas en el punto 2 inciso b) del presente Dictamen, se consideran como **PROHIBIDOS**, según la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Primarias, Área Urbana, Corredores Urbanos, Corredor José Vasconcelos, contenida en el citado Plan, por lo que se **NIEGA** la licencia de uso de suelo Comercial, únicamente para los giros o funciones específicas descritas en el punto número 2 inciso b) del presente dictamen.

2.- ZONIFICACIÓN:

a) El predio de referencia, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, por su ubicación se reconoce en un corredor urbano denominado J. Vasconcelos, en la cual de conformidad con lo dispuesto por la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Primarias, Área Urbana, Corredores Urbanos, Corredor José Vasconcelos, contenida en el citado Plan, las funciones comercial, se consideran como permitidos o condicionados los siguientes giros o clasificaciones específicas:

- (2106) Materiales y Maquinaria para la Industria y la Construcción,
- (2107) Equipo y Materiales para el Comercio y Servicios,
- (2108) Alimentos Preparados para Animales,
- (2109) Cueros y Piel,
- (2110) Textiles, Ropa, calzado u otros artículos de piel,
- (2111) Fibras Textiles,



- (2112) Madera y Materiales de Construcción,
- (2113) Papel, Cartón o Vidrio nuevo,
- (2114) Envases,
- (2116) Fertilizantes y Plaguicidas
- (2118) Productos Químico-Farmacéuticos o para Usos Industriales,
- (2119) Artículos de Ferretería y Tlapalería,
- (2120) Artículos para Oficinas,
- (2121) Vehículos de transporte, accesorios, refacciones y partes,
- (2122) Juguetes,
- (2123) Papelerías, Librerías y Revisterías,
- (2124) Artículos escolares y de oficina,
- (2125) Misceláneas,
- (2126) Frutas y Legumbres,
- (2127) Carnes y Productos derivados,
- (2128) Carnicería, Salchichonería, Cremería, Huevo y Leche,
- (2129) Pescados, Mariscos y otros productos marinos,
- (2130) Abarrotes y Ultramarinos (tiendas de conveniencia),
- (2131) Dulcerías, Chocolates, Paletterías y Neverías,
- (2132) Refrescos Embotellados y Aguas Purificadas,
- (2135) Cigarros y Puros,
- (2136) Mercados Públicos,
- (2137) Panaderías y Tortillerías,
- (2138) Supermercados y tiendas de autoservicio,
- (2139) Farmacias y Similares,
- (2140) Muebles, aparatos y artículos para el hogar,
- (2141) Alfombras, Cortinas y Similares,
- (2142) Espejos, Vidrios y Lunas,
- (2143) Discos Compactos, Cintas, Instrumentos musicales,
- (2144) Gasolineras,
- (2146) Venta de grasas y aceites lubricantes,
- (2147) equipo y material fotográfico y cinematográfico,
- (2148) Artículos y aparatos deportivos,
- (2149) Ópticas,
- (2150) Florerías,
- (2151) Refaccionarías,
- (2152) Joyerías y Relojerías,
- (2153) Artesanías y Artículos artísticos,
- (2154) Artículos Religiosos,
- (2155) Venta de automóviles, camiones, motocicletas y similares,

b) Así mismo de acuerdo a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, en la zona clasificada como corredor comercial J. Vasconcelos, en la cual se ubica el lote identificado con el expediente catastral número 04-016-023, en cuanto al resto de los usos, destinos y función del suelo, de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Primarias, Área Urbana, Corredores Urbanos, Corredor José Vasconcelos, contenida en el citado Plan, las funciones comercial, se consideran como **prohibidos**, las siguientes funciones o clasificaciones específicas:

- (2101) Fierro viejo
- (2102) Materiales de demolición
- (2103) Papel, cartón o vidrios usados
- (2104) Deshechos industriales
- (2105) Materias primas y maquinaria agropecuaria
- (2115) Carbón mineral y otros combustibles sólidos
- (2117) Combustibles derivados del petróleo
- (2133) Depósitos y venta de cerveza
- (2134) Vinos y licores
- (2145) Estaciones de gas licuado de petróleo

Además de los usos, destinos del suelo y funciones que se indican como prohibidos en la Matriz de Compatibilidad o Permisibilidad de Usos y Destinos del Suelo del Plan o Programas, también se consideran prohibidos los siguientes: casas de apuestas, cabaretes, establecimientos que presenten espectáculos con exhibición de personas desnudas o semidesnudas, en vivo o mediante medios electrónicos, casinos, loterías, videojuegos o actividades que requieran autorización conforme a la Ley Federal de Juegos y Sorteos, salas de masajes no terapéuticos, prostíbulos, hoteles o moteles diseñados para corta estancia o con estacionamiento integrado a la habitación, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

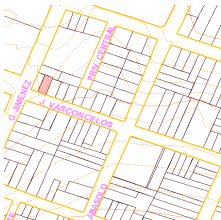
3.- En cuanto a lineamientos de construcción de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N. L.:

- 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 de que se trate) y la colindancia del



mas próximo predio habitacional unifamiliar señalado en el Plan, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 63 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en su proyecto presenta una altura de 3.65 metros, por lo que CUMPLE;

- El remetimiento mínimo frontal es del 5% de la longitud del frente del lote, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64, fracción II del citado Reglamento, lo que equivale a 0.38 metros, en su proyecto presenta 6.00 metros, equivalente al 80%, por lo que CUMPLE;
- El remetimiento mínimo posterior es de 3.00 metros o el 10%, lo que resulte mayor, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el 64, fracción III, letra b del citado Reglamento, en su proyecto presenta 3.00 metros, por lo que CUMPLE;
- El remetimiento mínimo lateral es de 0.00 metros cuando colinde con inmuebles que el Plan o programa determina con usos de suelo comercial, de servicios, mixto o industrial, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64, fracción IV, letra a, del citado Reglamento, una vez analizado lo anterior y toda vez que su predio colinda en ambos lados con uso comercial, en su proyecto presenta 0.00 metros, por lo que CUMPLE;
- El coeficiente de ocupación del suelo (COS) es del 80 %, toda vez que el predio cuenta con una superficie menor a 300.00 metros cuadrados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65, fracción I, letra a del Reglamento citado, que equivale a 96.00 metros cuadrados, en su proyecto presenta 68.70 metros cuadrados equivalente al 57%, por lo que CUMPLE;
- El coeficiente de utilización del suelo (CUS) es de 2.5 veces, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65, fracción II del citado Reglamento, lo que equivale a 300.00 metros cuadrados, en su proyecto presenta 68.70 metros cuadrados equivalente a 0.57 veces, por lo que CUMPLE;
- El coeficiente de área verde (CAV) es del 10%, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 68, fracción I del citado Reglamento, lo que equivale a 12.00 metros cuadrados, en su proyecto presenta 12.16 metros cuadrados equivalente al 10%, por lo que CUMPLE;
- En cuanto a cajones de estacionamiento se requieren 1 cajón por cada 20.00 metros cuadrados de construcción excepto para la función (2155) Venta de automóviles, camiones, motocicletas y similares, para la cual se requieren de 1 cajón por cada 40.00 metros cuadrados de construcción, lo anterior con fundamento a lo indicado en la Matriz de Cajones de Estacionamiento según Usos y Destinos del Suelo contenida en el artículo 77 de dicho Reglamento.
- En cuanto al área de maniobras de conformidad con lo establecido en el artículo 78 es de 7.00 metros lineales y en su proyecto presenta 0.00 metros lineales, si embargo cuenta con autorización por parte del R. Ayuntamiento de fecha 27-veintisiete de abril del año 2010-dos mil diez, dentro del Expediente Administrativo No. CLC 19077/2010, con No. de Oficio AMDG/SECU/376/2010, por lo que se justifica.



ANTECEDENTES.

- Que presenta copia de la Escritura Pública No. 28,217, Libro 12, Folio 2278, mediante la cual el Notario Público No. 75, Lic. Francisco Garza Calderón, hace constar el Contrato de Compra Venta de Inmueble que celebran por una parte como "Vendedora" Belén Rosales Ortiz y por la otra como "Compradora" Adrián Marcelino Cuevas Saldaña, del lote de terreno No. 23 de la Manzana No. 16 anteriormente conocida como Zona 20 en la Manzana No. 3 del Municipio de San Pedro Garza García, N.L. el cual cuenta con una superficie total de 120.00 metros cuadrados y le corresponde el No. de Expediente Catastral 04-016-023, lo anterior inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el No. 351, Vol. 90, Libro 9, Sección Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 13-trece de marzo del año 2003-dos mil tres.
- Que presenta copia del antecedente identificado bajo el No. de Oficio CLC 19077/2010, No. de Oficio AMDG/SECU/376/2010, mediante el cual esta Secretaría de Control Urbano le comunica que el R. Ayuntamiento de este Municipio en la Segunda Sesión Ordinaria del mes de Abril de fecha 27-veintisiete de abril del año en curso, resolvió su solicitud de modificación de lineamiento de construcción referente a la maniobra de estacionamiento de 7.00 a 0.00 metros para el predio de referencia, aprobado por unanimidad en el punto siete del orden del día, lo anterior de fecha 05-cinco de mayo del año en curso.



- Que presenta copia del estado de cuenta del impuesto predial del lote en comento, el cual cuenta con una superficie total de 120.00 metros cuadrados y registra una construcción de 70.00 metros cuadrados, lo anterior de fecha 21-veintiuno de julio del año 2010.

INSPECCIÓN FÍSICA.

Que de acuerdo a la inspección física realizada en el predio se detectó lo siguiente:

María Elena Ramos Ramos: Avance de obra efectuado por el C. Guillermo Carral Díaz. Está sin empezar, no se ubican árboles, no existe mobiliario urbano, el arroyo de calle por Vasconcelos es de 8.00 metros, banqueta del lado del predio es de 2.00 metros y del otro lado es de 1.30 metros: ver croquis, el número oficial es el 621 y colinda con negocio de refaccionaría y casa habitacional. 27/07/2010 03:46:39 p.m.

DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.
(Construcción Cerrada)

Construcción Existente
70.00 metros cuadrados por demoler

Área por construir
68.70 metros cuadrados

Área Total: **68.70** metros cuadrados

ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN

	NORMA	PROYECTO	CUMPLE
Superficie del Predio:	120 metros cuadrados	120 metros cuadrados	Sí
CUS (Coeficiente de Uso del Suelo):	300 metros cuadrados	68.7 metros cuadrados	Sí
COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo):	96 metros cuadrados	68.7 metros cuadrados	Sí
Superficie de Área Libre para Absorción:	12 metros cuadrados	12.16 metros cuadrados	Sí
Altura máxima:	10 metros cuadrados Artículo 63 del citado Reglamento	3.65 metros cuadrados	Sí
N° Cajones de Estacionamiento:	3 En Virtud de que solicita la Licencia de Construcción de Locales Comerciales 1/20 metros cuadrados Artículo 77 del mismo Reglamento	3	Sí
N° Cajones de Estacionamiento para Discapacitados			
CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo)	2.5 veces 300 metros cuadrados Artículo 65 Fracción II del citado Reglamento	0.57 veces 68.70 metros cuadrados	Sí
COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	80% 96.00 Artículo 65 Fracción I letra a del Reglamento antes mencionado	57% 68.70 metros cuadrados	Sí
CAS (Coeficiente de Absorción del Suelo)	10% 12.00 metros cuadrados Artículo 68 Fracción I del mismo Reglamento	10% 12.16 metros cuadrados	Sí
Remetimiento Frontal:	0.38 metros 5% Artículo 64 Fracción II del Reglamento mencionado	5.07 metros	Sí
Remetimiento Posterior:	3.00 metros Artículo 64 Fracción III, letra b del citado Reglamento	3.00 metros	Sí
Remetimiento Lateral	0.00 metros 0.00 metros Artículo 64 Fracción IV letra a del citado Reglamento	0.00 metros 0.00 metros	Sí

CONSIDERANDOS.



1.- Por lo anteriormente expuesto se autoriza la Licencia para la Demolición Total (Administrativa) de 70.00 metros cuadrados de construcción, así como la Licencia de Uso de Suelo Comercial y la Licencia para la Construcción de 68.70 metros cuadrados, en el predio identificado bajo el No. de Expediente Catastral 04-016-023, el cual cuenta con una superficie de 120.00 metros cuadrados y se encuentra ubicado en la Av. José Vasconcelos No. 621, entre las Calles Jiménez y Abasolo en este Municipio de San Pedro Garza García, N.L. apercibiéndole al solicitante que deberá cumplir con las siguientes condicionantes:

- Deberá cumplir con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el presente Dictamen.
- Deberá respetar el proyecto arquitectónico tal cual se indica en los planos que en este acto se aprueban.
- Deberá cumplir con lo indicado en el Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Ecología Municipal.
- La Licencia de Uso de Suelo perderá su vigencia si dentro del término de 3-tres años no se ejerce el derecho por ella conferido y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 285 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- Deberá tramitar la Licencia de Uso de Edificación para cada Local antes de utilizar la construcción a fin de que se determine el Uso específico del mismo, como se indica en los Artículos 294, 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y 139 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N.L.
- 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 la seguridad de las personas y sus bienes, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 132 segundo párrafo del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N.L.
- Todas las edificaciones y espacios públicos y privados deben mantenerse en buen estado, tanto estructuralmente como en imagen relativa a la limpieza e higiene de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 133 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N.L.
- La edificación comercial deberá exhibir de manera permanente tanto en el interior como en el exterior copia de la autorización de las licencias de uso de edificación autorizada de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 136 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N.L.
- De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 143 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N.L. el titular de la presente Licencia deberá tramitar ante esta Secretaría la Terminación de Obras antes de que sea utilizada.
- Se prohíbe depositar en las áreas públicas o privadas cualquier material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o terracerías estos deben depositarse en los lugares autorizados de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 144 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N.L.
- El propietario o responsable de la obra o construcción tiene la obligación de colocar un sanitario portátil por cada 20 trabajadores durante todo el tiempo que duren los trabajos de construcción de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 145 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N.L.
- La Licencia de construcción tendrá una vigencia de 1 año a partir de la fecha de expedición, durante la construcción la licencia deberá colocarse en el exterior de la edificación y estar a la vista del público, en cualquier caso la licencia deberá ser mostrada a las autoridades competentes cuando estas lo requieran de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 149 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N.L.
- La realización de las obras de construcción deberán realizarse dentro del siguiente horario: de lunes a viernes de 7:00 a 19:00 horas y los sábados de 8:00 a 15:00 horas de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 150 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N.L.
- Cualquier tipo de construcción deberá ser realizada por personas que cuenten con título profesional y cédula en las carreras de Arquitectura, Ingeniería Civil y afines los cuales serán denominados peritos de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 229 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N.L.
- 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 en el Artículo 27, del Reglamento para la Protección ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, N.L.

2.- Se apercibe al promovente que en lo que respecta al Uso de Suelo se Autoriza como Comercial (Ver Punto No. 2 inciso a) de DICTAMEN), así mismo la Licencia de Construcción que en este acto se Autoriza es exclusivamente para Usos Comerciales en virtud de que el proyecto se analizó con respecto a 1 cajón de estacionamiento por cada 20.00 metros cuadrados, en caso de solicitar alguno de los giros permitidos que por norma el requerimiento de cajones sea menor de 1 cajón por cada 20.00 metros cuadrados, deberá sujetarse a lo indicado en la Normatividad aplicable al momento de presentar dicha solicitud.

3.- Una vez analizada la variación del 10 % solicitada por el promovente en lo que respecta al ancho de cajones de estacionamiento, esta Secretaría propone se le autorice dicha variación de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 135, Segundo Párrafo, del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N.L.

4.- Esta Licencia queda condicionada al estricto cumplimiento de los lineamientos de construcción mencionados anteriormente así como también a lo indicado en los Artículos 143 Párrafo Segundo, 149, 198, 202, 204 y 207 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N.L., los cuales enuncian lo siguiente:

Para confirmar el cumplimiento de la realización de la construcción conforme al proyecto autorizado, el titular de la Licencia deberá tramitar ante la Secretaría, la Terminación de la Obra, antes de que esta sea utilizada, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 143, segundo párrafo del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, por lo que se apercibe al solicitante que para otorgar el Uso de Edificación correspondiente deberá contar con la Terminación de Obras de la construcción que en este acto se autoriza.

Se prohíbe depositar en las áreas públicas o privadas cualquier material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o terracerías, estos deberán depositarse en los lugares autorizados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 144 del citado Reglamento.

El propietario o responsable de la obra o construcción tiene la obligación de colocar un sanitario portátil por cada veinte trabajadores, durante todo el tiempo que duren los trabajos de construcción, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 145 del citado Reglamento.

La realización de obras de construcción deberá realizarse dentro del siguiente horario: de lunes a viernes de las 7:00 a las 19:00 horas y los sábados de 8:00 a 15:00 horas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 150 del citado Reglamento.

- Vialidad.

Dictamen:

En lo que respecta a Dictamen Vial no se requiere el Estudio en virtud de lo indicado en el Artículo 102, Fracción III del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N.L.

- Dictamen de Soporte Técnico

Arq. Aldo Manlio Decanini Garza
Secretario de Control Urbano
Rúbrica

CUARTO. En consecuencia de lo anterior, esta Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento, advierte que el trámite relativo a la solicitud del peticionario dentro del expediente administrativo número **CCSIM 19715/2010**, se encuentra regulado por la fracción XIII del artículo 10, en relación con los diversos numerales 282, 293 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y artículos 135, 138, fracción XII y demás relativos del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, mismos que entre otras cosas establecen:

“ARTÍCULO 10.- Son facultades y obligaciones de los Municipios:

....

XIII.- Otorgar o negar las solicitudes de autorizaciones, permisos o **licencias de uso de suelo, uso de edificación, construcción**, fraccionamientos, subdivisiones, relotificaciones, parcelaciones y conjuntos urbanos, de acuerdo con los planes o programas de desarrollo urbano, las disposiciones de la presente Ley y demás que resulten aplicables. Tratándose de inmuebles ubicados en zonas de riesgo, el Ayuntamiento podrá solicitar opinión del Dependencia Estatal competente;



....

Artículo 135.- En materia de administración y control de la zonificación y usos del suelo, la Secretaría, con base en la Ley, el Plan y el Reglamento expedirá autorización de alineamiento y asignación de número oficial.

Las licencias de uso de suelo, de edificación o construcción, salvo unifamiliar, subdivisión, fusión, parcelación o relotificación, autorización de régimen en condominio, de fraccionamiento y urbanización, serán dictaminadas por la Comisión de Control Urbano y aprobada por el Republicano Ayuntamiento.

En el caso de autorizaciones señaladas en el párrafo anterior, la Secretaría deberá observar su debido cumplimiento.”

Así mismo, es de señalarse que de las constancias que integran el expediente administrativo que hoy nos ocupa, así como de los hechos arrojados en la visita de inspección de fecha 27 de julio de 2010, se observó que la construcción está sin empezar, que no se ubican árboles y que no existe mobiliario urbano, así mismo, el arroyo de calle por Vasconcelos es de 8.00 metros, la banqueta del lado del predio es de 2.00 metros y del otro lado es de 1.30 metros; y colinda con negocio de refaccionaría y casa habitacional, y tomando en consideración que el solicitante allegó los documentos que establecen el artículo 283 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y el diverso numeral 138 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo Propuestos (E2) el predio en comento por su ubicación, se reconoce en un Corredor Urbano denominado José Vasconcelos, en el cual de conformidad con lo dispuesto por la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Primarias, Área Urbana, Corredores Urbanos, Corredor J. Vasconcelos, contenida en el citado Plan, las funciones comercial, se consideran como permitidos o condicionados los siguientes giros o clasificaciones específicas:

- (2106) Materiales y Maquinaria para la Industria y la Construcción,
- (2107) Equipo y Materiales para el Comercio y Servicios,
- (2108) Alimentos Preparados para Animales,
- (2109) Cueros y Pieles,
- (2110) Textiles, Ropa, calzado u otros artículos de piel,
- (2111) Fibras Textiles,
- (2112) Madera y Materiales de Construcción,
- (2113) Papel, Cartón o Vidrio nuevo,
- (2114) Envases,
- (2116) Fertilizantes y Plaguicidas
- (2118) Productos Químico-Farmacéuticos o para Usos Industriales,
- (2119) Artículos de Ferretería y Tlapalería,
- (2120) Artículos para Oficinas,
- (2121) Vehículos de transporte, accesorios, refacciones y partes,
- (2122) Jugueterías,
- (2123) Papelerías, Librerías y Revisterías,
- (2124) Artículos escolares y de oficina,
- (2125) Misceláneas,
- (2126) Frutas y Legumbres,
- (2127) Carnes y Productos derivados,
- (2128) Carnicería, Salchichonería, Cremería, Huevo y Leche,
- (2129) Pescados, Mariscos y otros productos marinos,
- (2130) Abarrotes y Ultramarinos (tiendas de conveniencia),
- (2131) Dulcerías, Chocolates, Paletterías y Neverías,
- (2132) Refrescos Embotellados y Aguas Purificadas,
- (2135) Cigarros y Puros,
- (2136) Mercados Públicos,
- (2137) Panaderías y Tortillerías,
- (2138) Supermercados y tiendas de autoservicio,
- (2139) Farmacias y Similares,
- (2140) Muebles, aparatos y artículos para el hogar,
- (2141) Alfombras, Cortinas y Similares,
- (2142) Espejos, Vidrios y Lunas,
- (2143) Discos Compactos, Cintas, Instrumentos musicales,
- (2144) Gasolineras,
- (2146) Venta de grasas y aceites lubricantes,
- (2147) equipo y material fotográfico y cinematográfico,
- (2148) Artículos y aparatos deportivos,
- (2149) Ópticas,
- (2150) Florerías,
- (2151) Refaccionarías,
- (2152) Joyerías y Relojerías,
- (2153) Artesanías y Artículos artísticos,
- (2154) Artículos Religiosos,



(2155) Venta de automóviles, camiones, motocicletas y similares,

Así mismo de acuerdo a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, en la zona clasificada como corredor comercial J. Vasconcelos, en la cual se ubica el lote identificado con el expediente catastral número 04-016-023, en cuanto al resto de los usos, destinos y función del suelo, de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Primarias, Área Urbana, Corredores Urbanos, Corredor José Vasconcelos, contenida en el citado Plan, las funciones comercial, se consideran como **prohibidos**, las siguientes funciones o clasificaciones específicas:

- (2101) Fierro viejo
- (2102) Materiales de demolición
- (2103) Papel, cartón o vidrios usados
- (2104) Deshechos industriales
- (2105) Materias primas y maquinaria agropecuaria
- (2115) Carbón mineral y otros combustibles sólidos
- (2117) Combustibles derivados del petróleo
- (2133) Depósitos y venta de cerveza
- (2134) Vinos y licores
- (2145) Estaciones de gas licuado de petróleo

Además de los usos, destinos del suelo y funciones que se indican como prohibidos en la Matriz de Compatibilidad o Permisibilidad de Usos y Destinos del Suelo del Plan o Programas, también se consideran prohibidos los siguientes: casas de apuestas, cabaretes, establecimientos que presenten espectáculos con exhibición de personas desnudas o semidesnudas, en vivo o mediante medios electrónicos, casinos, loterías, videojuegos o actividades que requieran autorización conforme a la Ley Federal de Juegos y Sorteos, salas de masajes no terapéuticos, prostíbulos, hoteles o moteles diseñados para corta estancia o con estacionamiento integrado a la habitación, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

3.- En cuanto a lineamientos de construcción de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N. L.:

- 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 de que se trate) y la colindancia del mas próximo predio habitacional unifamiliar señalado en el Plan, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 63 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en su proyecto presenta una altura de 3.65 metros, por lo que CUMPLE;
- El remetimiento mínimo frontal es del 5% de la longitud del frente del lote, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64, fracción II del citado Reglamento, lo que equivale a 0.38 metros, en su proyecto presenta 6.00 metros, equivalente al 80%, por lo que CUMPLE;
- El remetimiento mínimo posterior es de 3.00 metros o el 10%, lo que resulte mayor, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el 64, fracción III, letra b del citado Reglamento, en su proyecto presenta 3.00 metros, por lo que CUMPLE;
- El remetimiento mínimo lateral es de 0.00 metros cuando colinde con inmuebles que el Plan o programa determina con usos de suelo comercial, de servicios, mixto o industrial, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64, fracción IV, letra a, del citado Reglamento, una vez analizado lo anterior y toda vez que su predio colinda en ambos lados con uso comercial, en su proyecto presenta 0.00 metros, por lo que CUMPLE;
- El coeficiente de ocupación del suelo (COS) es del 80 %, toda vez que el predio cuenta con una superficie menor a 300.00 metros cuadrados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65, fracción I, letra a del Reglamento citado, que equivale a 96.00 metros cuadrados, en su proyecto presenta 68.70 metros cuadrados equivalente al 57%, por lo que CUMPLE;
- El coeficiente de utilización del suelo (CUS) es de 2.5 veces, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65, fracción II del citado Reglamento, lo que equivale a 300.00 metros cuadrados, en su proyecto presenta 68.70 metros cuadrados equivalente a 0.57 veces, por lo que CUMPLE;
- El coeficiente de área verde (CAV) es del 10%, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 68, fracción I del citado Reglamento, lo que equivale a 12.00 metros cuadrados, en su proyecto presenta 12.16 metros cuadrados equivalente al 10%, por lo que CUMPLE;
- En cuanto a cajones de estacionamiento se requieren 1 cajón por cada 20.00 metros cuadrados de construcción excepto para la función (2155) Venta de automóviles, camiones, motocicletas y similares, para la cual se requieren de 1 cajón por cada 40.00 metros cuadrados de construcción, lo anterior con fundamento a lo indicado en la Matriz de Cajones de Estacionamiento según Usos y Destinos del Suelo contenida en el artículo 77 de dicho Reglamento.



- En cuanto al área de maniobras de conformidad con lo establecido en el artículo 78 es de 7.00 metros lineales y en su proyecto presenta 0.00 metros lineales, sin embargo cuenta con autorización por parte del R. Ayuntamiento de fecha 27-veintisiete de abril del año 2010-dos mil diez, dentro del Expediente Administrativo No. CLC 19077/2010, con No. de Oficio AMDG/SECU/376/2010, por lo que se justifica.

QUINTO.- En ese orden de ideas, ésta Comisión de Control Urbano considera procedente aprobar lo solicitado, en el entendido de que deberá cumplir con las condicionantes señaladas en el dictamen emitido por la Secretaría de Control Urbano, tomando en consideración que las LICENCIAS se expedirán en atención a que el solicitante acreditó la propiedad y el interés jurídico que le asiste, así mismo, acompañó los planos de localización del predio que ilustran lo solicitado y forman parte integrante de la presente, mismos que deberán ser sellados, rubricados y firmados por la autoridad competente, de igual manera se puede observar que allegó los requisitos previstos en el artículo 283 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y con lo dispuesto por el artículo 138 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, condicionantes que a continuación se señalan, para una mejor comprensión del dictamen:

- Deberá cumplir con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el presente Dictamen.

- Deberá respetar el proyecto arquitectónico tal cual se indica en los planos que en este acto se aprueban.

- Deberá cumplir con lo indicado en el Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Ecología Municipal.

- La Licencia de Uso de Suelo perderá su vigencia si dentro del término de 3-tres años no se ejerce el derecho por ella conferido y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 285 del al Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

- Deberá tramitar la Licencia de Uso de Edificación para cada Local antes de utilizar la construcción a fin de que se determine el Uso específico del mismo, como se indica en los Artículos 294, 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y 139 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N.L.

- 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 la seguridad de las personas y sus bienes, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 132 segundo párrafo del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N.L.

- Todas las edificaciones y espacios públicos y privados deben mantenerse en buen estado, tanto estructuralmente como en imagen relativa a la limpieza e higiene de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 133 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N.L.

- La edificación comercial deberá exhibir de manera permanente tanto en el interior como en el exterior copia de la autorización de las licencias de uso de edificación autorizada de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 136 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N.L.

- De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 143 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N.L. el titular de la presente Licencia deberá tramitar ante esta Secretaría la Terminación de Obras antes de que sea utilizada.

- Se prohíbe depositar en las áreas públicas o privadas cualquier material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o terracerías estos deben depositarse en los lugares autorizados de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 144 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N.L.

- El propietario o responsable de la obra o construcción tiene la obligación de colocar un sanitario portátil por cada 20 trabajadores durante todo el tiempo que duren los trabajos de construcción de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 145 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N.L.

- La Licencia de construcción tendrá una vigencia de 1 año a partir de la fecha de expedición, durante la construcción la licencia deberá colocarse en el exterior de la edificación y estar a la vista del público, en cualquier caso la licencia deberá ser mostrada a las autoridades competentes cuando estas lo requieran de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 149 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N.L.

- La realización de la obras de construcción deberán realizarse dentro del siguiente horario: de lunes a viernes de 7:00 a 19:00 horas y los sábados de 8:00 a 15:00 horas de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 150 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N.L.



- Cualquier tipo de construcción deberá ser realizada por personas que cuenten con título profesional y cédula en las carreras de Arquitectura, Ingeniería Civil y afines los cuales serán denominados peritos de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 229 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N.L.

- 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 cualquier 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 en el Artículo 27, del Reglamento para la Protección ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, N.L.

2.- Se apercibe al promovente que en lo que respecta al Uso de Suelo se Autoriza como Comercial (Ver Punto No. 2 inciso a) de DICTAMEN de la Secretaría de Control Urbano que fue transcrito en líneas anteriores), así mismo la Licencia de Construcción que en este acto se Autoriza es exclusivamente para Usos Comerciales en virtud de que el proyecto se analizó con respecto a 1 cajón de estacionamiento por cada 20.00 metros cuadrados, en caso de solicitar alguno de los giros permitidos que por norma el requerimiento de cajones sea menor de 1 cajón por cada 20.00 metros cuadrados, deberá sujetarse a lo indicado en la Normatividad aplicable al momento de presentar dicha solicitud.

3.- Una vez analizada la variación del 10 % solicitada por el promovente en lo que respecta al ancho de cajones de estacionamiento, esta Secretaría propone se le autorice dicha variación de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 135, Segundo Párrafo, del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N.L.

4.- Esta Licencia queda condicionada al estricto cumplimiento de los lineamientos de construcción mencionados anteriormente así como también a lo indicado en los Artículos 143 Párrafo Segundo, 149, 198, 202, 204 y 207 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N.L., los cuales enuncian lo siguiente:

Para confirmar el cumplimiento de la realización de la construcción conforme al proyecto autorizado, el titular de la Licencia deberá tramitar ante la Secretaría, la Terminación de la Obra, antes de que esta sea utilizada, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 143, segundo párrafo del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, por lo que se apercibe al solicitante que para otorgar el Uso de Edificación correspondiente deberá contar con la Terminación de Obras de la construcción que en este acto se autoriza.

Se prohíbe depositar en las áreas públicas o privadas cualquier material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o terracerías, estos deberán depositarse en los lugares autorizados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 144 del citado Reglamento.

El propietario o responsable de la obra o construcción tiene la obligación de colocar un sanitario portátil por cada veinte trabajadores, durante todo el tiempo que duren los trabajos de construcción, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 145 del citado Reglamento.

La realización de obras de construcción deberá realizarse dentro del siguiente horario: de lunes a viernes de las 7:00 a las 19:00 horas y los sábados de 8:00 a 15:00 horas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 150 del citado Reglamento.

- Vialidad.

En lo que respecta a Dictamen Vial no se requiere el Estudio en virtud de lo indicado en el Artículo 102, Fracción III del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N.L.

De igual manera la Licencia de Uso de Suelo perderá su vigencia si dentro del término de 3-tres años no se ejerce el derecho por ella conferido y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 285 del al Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

La Licencia de construcción tendrá una vigencia de 1 año a partir de la fecha de expedición, durante la construcción la licencia deberá colocarse en el exterior de la edificación y estar a la vista del público, en cualquier caso la licencia deberá ser mostrada a las autoridades competentes cuando estas lo requieran de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 149 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N.L.

De acuerdo a lo que establece el diverso numeral 197 segundo párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano en el Estado, y de conformidad con el artículo 149, segundo párrafo, del



Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la licencia de demolición total tendrá una vigencia de 6-seis meses a partir de la fecha de su expedición.

SEXTO. En virtud, de lo asentado en los resultandos y consideraciones de este dictamen y de acuerdo a lo establecido en el artículo 10, fracción XIII en relación con los diversos numerales 100, 139, 169, 226, 227 fracción I, 228, 290, 291, 294, 325, 360 y 361 párrafos tercero y cuarto de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículos 1, 3, 4 fracciones I, II, IV, VII, VIII, XI, XIX, XXIV, XXXII, XLV, LVIII y LVIII, 135, 138, 139, 140 y demás relativos del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, artículos 1, 4, 14, 15, 16, 20, 22, 23, fracción VI, 30, inciso A), fracciones II y IV, inciso C), fracción VII del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, ésta Comisión de Control Urbano somete a la consideración del Republicano Ayuntamiento, los siguientes:

ACUERDOS:

PRIMERO.- Con fundamento en los artículos 1 fracciones, I, II, IV y IX, 3, 5, fracciones I, VII, XVI, XXI, XXVIII, LXII y LXIX, 6, fracción IV, 10 fracciones I, II, XIII, XIX y XXV, 100, 139, 169, 226, 227 fracción I, 228, 290, 291, 294, 325, 360 y 361 párrafos tercero y cuarto de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículos 1, 3, 4 fracciones I, II, IV, VII, VIII, XI, XIX, XXIV, XXXII y XLII, 135, 138, 139, 140 y demás relativos del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, artículos 1, 4, 14, 15, 16, 20, 22, 23, fracción VI, 30, inciso A), fracciones II y IV, inciso C), fracción VII del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y condicionado a que la solicitante cumpla con lo establecido en los considerandos Cuarto y Quinto, se AUTORIZA a el C. ADRIÁN MARCELINO CUEVAS SALDAÑA, la LICENCIA DE DEMOLICION TOTAL DE 70.00 METROS CUADRADOS, LICENCIA DE USO DE SUELO COMERCIAL Y CONSTRUCCIÓN DE LOCALES COMERCIALES, en el predio ubicado en la Avenida José Vasconcelos No. 621, poniente Casco de San Pedro entre las Calles Jiménez y Abasolo en este Municipio, con expediente catastral 04-016-023, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CCSIM 19715/2010** autorizando al Secretario de Control Urbano de este municipio, para el efecto de que expida las Licencias correspondientes.

SEGUNDO.- Se apercibe al solicitante 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.

TERCERO.- Expídase previo el pago de derechos que fije la Ley de Hacienda aplicable, las LICENCIAS previamente autorizadas, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y numerales 137, 138, 140 y demás relativos del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, así mismo, se instruye al Secretario de Control Urbano y a la Directora de Control Urbano a sellar, rubricar y firmar los planos presentados por el C. ADRIÁN MARCELINO CUEVAS SALDAÑA.

CUARTO.- Se apercibe al solicitante que la Licencia de Uso de Suelo perderá su vigencia si dentro del término de 3-tres años no se ejerce el derecho por ella conferido y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 285 del al Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

QUINTO.- Así mismo, la Licencia de construcción tendrá una vigencia de 1 año a partir de la fecha de expedición, durante la construcción la licencia deberá colocarse en el exterior de la edificación y estar a la vista del público, en cualquier caso la licencia deberá ser mostrada a las autoridades competentes cuando estas lo requieran de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 149 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N.L.

SEXTO.- De acuerdo a lo que establece el diverso numeral 197 segundo párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano en el Estado, y de conformidad con el artículo 149, segundo párrafo, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la licencia de demolición total tendrá una vigencia de 6-seis meses a partir de la fecha de su expedición.

SEPTIMO.- Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Control Urbano, para que previo el pago de los derechos que contempla los artículos 52 y 52 Bis de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, y por conducto del personal a su digno cargo notifique a la interesada la presente resolución, lo anterior de conformidad con los artículos 281, 291 y 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y numerales 137, 138, fracción XV, 140 y demás relativos del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

OCTAVO.- Así mismo la presente no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se elaboró conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por la solicitante bajo su estricta responsabilidad, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 361 párrafo cuarto de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.



NOVENO.- Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Control Urbano a fin de notificar a la solicitante, de conformidad con el artículo 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

Atentamente San Pedro Garza García, N. L., a 9 de Septiembre de 2010. H. COMISIÓN DE CONTROL URBANO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO. C. CLAUDETTE TREVIÑO MÁRQUEZ PRESIDENTE A FAVOR; C. LIC. ALEJANDRA MAYELA GARZA DOMÍNGUEZ SECRETARIO A FAVOR; ARQ. DAGOBERTO EDUARDO FLORES LOZANO VOCAL A FAVOR; C. FRANCISCO JAVIER CANTÚ GONZÁLEZ VOCAL A FAVOR; C. LORENA CANALES MARTÍNEZ VOCAL A FAVOR; C. MARÍA DEL REFUGIO DE LEÓN MARTÍNEZ VOCAL A FAVOR.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Se somete a su consideración el dictamen presentado por la Comisión de Control Urbano referente al Expediente Administrativo CCSIM 19715/2010 relativo a solicitud de Licencia de Demolición Total de 70.00 metros cuadrados, Licencia de Uso de Suelo Comercial y Construcción de Locales Comerciales, en los términos expuestos, lo cual fue aprobado por unanimidad con 12 votos a favor y 1 ausencias.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Para la presentación del cuarto dictamen tiene la palabra la Presidenta de la Comisión de Control Urbano relativo al Expediente Administrativo CLC 19803/2010.

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

A los integrantes de la Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento nos fue turnada en fecha 18 de agosto de 2010, la solicitud presentada el día 9 de agosto del presente año, por el **C. FRANCISCO GARZA CAVAZOS**, mediante la cual solicita la modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación unifamiliar, referente a la Altura del Muro de Contención y Barda de 3.50 metros a 5.35 metros en un tramo de 16.44 metros, del Remetimiento Lateral izquierdo de 1.00 metro a 0 metros en un tramo de 4.60 metros y del Remetimiento Frontal de 1.73 metros a 1.05 metros en un tramo de 5.45 metros, para el predio ubicado en la calle Damasco No. 115, Norte en la Colonia Jardines de San Agustín en este municipio, el cual colinda al Sur con la calle Samaria, al Oriente con Limite de Fraccionamiento, al Poniente con calle Alejandría y al Norte con calle Damasco, en este municipio, con una superficie de terreno de 644.13 metros cuadrados, con expediente catastral número 29-003-009, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CLC 19803/2010**, por lo que, se presenta el siguiente Dictamen bajo los siguientes resultandos y consideraciones de orden legal

R E S U L T A N D O S

PRIMERO. El solicitante con fundamento en lo previsto en el artículo 148 fracción I del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, presentó solicitud de modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación unifamiliar, referente a la Altura del Muro de Contención y Barda de 3.50 metros a 5.35 metros en un tramo de 16.44 metros, del Remetimiento Lateral izquierdo de 1.00 metro a 0 metros en un tramo de 4.60 metros y del Remetimiento Frontal de 1.73 metros a 1.05 metros en un tramo de 5.45 metros, para el predio ubicado en la calle Damasco No. 115, Norte en la Colonia Jardines de San Agustín en este municipio, el cual colinda al Sur con la calle Samaria, al Oriente con Limite de Fraccionamiento, al Poniente con calle Alejandría y al Norte con calle Damasco, en este municipio, con una superficie de terreno de 644.13 metros cuadrados, con expediente catastral número 29-003-009, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CLC 19803/2010**.

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

1. Copia de la Escritura Pública No. 4,253 de fecha 20 de abril de 2001, pasada ante la fe del C. Licenciado GABRIEL VIRGINIO CANTÚ ELIZONDO, Titular de la Notaría Pública No. 88 con ejercicio en este municipio, relativa al CONTRATO DE DONACIÓN GRATUITA DE BIEN INMUEBLE que celebran por una parte el Señor FRANCISCO GARZA GARZA y NORMA SYLVIA CAVAZOS DE GARZA, en su carácter de LOS DONANTES, a favor del Contador Público FRANCISCO GARZA CAVAZOS, en su carácter de EL DONATARIO, respecto del inmueble ubicado en calle Damasco, en la Colonia Jardines de San Agustín en este municipio, el cual colinda al Sur con la calle Samaria, al Oriente con Limite de Fraccionamiento, al Poniente con calle Alejandría y al Norte con calle Damasco, en este municipio, con una superficie de terreno de 644.13 metros cuadrados, contrato el cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 615, volumen 84, libro 14, Sección Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 23 de mayo de 2001.



2. Poder Especial para Actos de Dominio, otorgado por el C. FRANCISCO GARZA CAVAZOS a los C.C. ING. JESÚS FIGUEROA MARÍN e ING. CARLOS ALBERTO VARGAS ALVARADO única y exclusivamente en relación con el trámite y gestión ante la SECRETARÍA DE CONTROL URBANO del municipio de San Pedro Garza García, N.L., y ante las dependencias municipales que sea necesario, a fin de obtener la autorización y permisos que sean necesarios para la fusión, construcción, regularización y demolición de la casa habitación marcada con el número 115 de la calle Damasco en Jardines de San Agustín en este municipio,
3. Copia de la identificación oficial del C. FRANCISCO GARZA CAVAZOS, expedida por el Instituto Federal Electoral, con folio número 0000075033806.
4. 6-seis fotografías del predio.
5. Croquis de ubicación del predio.
6. Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable al CAMBIO DE LIENAMIENTO del predio ubicado en calle Damasco No. 115 de la Colonia Jardines de San Agustín en este municipio, así como fotografía de la identificación oficial de la C. Beatriz Sánchez Cañamar, con domicilio en calle Samaria No, 212 en este municipio.
7. Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable al CAMBIO DE LINEAMIENTO del predio ubicado en calle Damasco No. 115 de la Colonia Jardines de San Agustín en este municipio, así como fotografía de la identificación oficial del C. Fernando Galarza Elizondo, con domicilio en calle Samaria No, 210 en este municipio.
8. Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable al CAMBIO DE LINEAMIENTO del predio ubicado en calle Damasco No. 115 de la Colonia Jardines de San Agustín en este municipio, a nombre de la C. Adriana Patricia Magaña Gutiérrez así como croquis de la ubicación del predio ubicado en calle Damasco No. 109 en este municipio.
9. Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable al CAMBIO DE LINEAMIENTO del predio ubicado en calle Damasco No. 115 de la Colonia Jardines de San Agustín en este municipio, a nombre del C. Héctor Heriberto Faz Hipólito, así como croquis de la ubicación del predio ubicado en calle Damasco No. 110 en este municipio.
10. Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable al CAMBIO DE LINEAMIENTO del predio ubicado en calle Damasco No. 115 de la Colonia Jardines de San Agustín en este municipio, a nombre del C. Pablo Salas Maldonado, así como croquis de la ubicación del predio ubicado en calle Damasco No. 114 en este municipio.
11. Escrito de fecha 28 de junio de 2010, suscrito por el C. FRANCISCO GARZA CAVAZOS, dirigido al Republicano Ayuntamiento en el cual solicita el Cambio de Lineamientos de Construcción relativo al Coeficiente Altura de Muro de Contención y Barda de 3.50 metros a 5.35 metros, Remetimiento Lateral Izquierdo de 1.00 a 0.00 metros en un tramo de 4.60 metros de palapa a regularizar y Remetimiento Frontal de 1.73 a 1.05 en un tramo de 5.45 metros del predio ubicado en la calle Damasco No. 115 de la Colonia Jardines de San Agustín en este municipio.
12. Solicitud de trámite en formato oficial de fecha 9 de agosto de 2010 por cambio de lineamientos del predio con expediente catastral 29-003-009.
13. Orden de pago por concepto de inicio de trámite de cambio de lineamiento de construcción.
14. Copia del recibo número 0096-00001267 de fecha 09 de agosto de 2010, relativo al pago por concepto de inicio de trámite para cambio de lineamiento de construcción.
15. Copia del Estado de Cuenta del expediente catastral número 29-003-009 relativo al pago del impuesto predial para el año 2010.
16. Plano de construcción de una autorización para la construcción de una casa habitación unifamiliar con un total de 402.85 m2, de fecha 7 de agosto del 2001 autorizada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este municipio.
17. Planos en el que se determina el uso específico de cada área de la edificación.

TERCERO. La Secretaría de Control Urbano, con fundamento en el numeral 148 fracción III del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo



León, emitió un **dictamen técnico** en relación al caso que nos convoca, a fin de presentarlo a la Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento de éste Municipio.

Siendo la opinión técnica de la Secretaría:
Análisis Preliminar del Proyecto
En el predio se encuentra existente una casa habitación unifamiliar, **con fin de regularizar la construcción en algunas áreas en primer y segundo nivel, y de la construcción de una palapa al límite de propiedad poniente**, motivo por el cual se esta solicitando la modificación de lineamientos de construcción, referente a la Altura del Muro de Contención y Barda de 3.50 metros a 5.35 metros en un tramo de 16.44 metros desde el punto mas crítico nivel natural del terreno, del Remetimiento Lateral izquierdo de 1.00 metro a 0 metros en un tramo de 4.60 metros y del Remetimiento Frontal de 1.73 metros a 1.05 metros en un tramo de 5.45 metros.

Es importante destacar que las modificaciones solicitadas no afectan las condiciones de ventilación e iluminación necesarias para estos predios y los lotes colindantes, y que la altura del muro de contención se trata de un punto crítico por el nivel natural del terreno.

Modificación solicitada	Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N. L.	Proyecto	% de variación
Altura muro de contención y barda	3.50 metros	5.35 metros desde el punto mas crítico nivel natural del terreno	152%
Remetimiento lateral izquierdo	1 metro	0.5 metros En un tramo de 6 metros	50%
Remetimiento frontal	1.73 metros	1.05 metros en un tramo de 5.45 metros	36%

CUARTO. La Secretaría de Control Urbano en observancia al numeral 148 fracción IV del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, turnó en fecha 18 de agosto de 2010, al Consejo Consultivo Ciudadano de Control Urbano toda la documentación respecto al caso que hoy nos ocupa, a fin de que emitiera su opinión, siendo **la opinión del Consejo en sentido POSITIVO a lo solicitado.**

QUINTO. Una vez obtenida la opinión del Consejo Consultivo Ciudadano de Control Urbano, en términos del artículo 148 fracción V del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la Secretaría de Control Urbano turnó a esta Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento las constancias que integran el expediente formado con motivo de la solicitud del solicitante, a fin de que emitiera un dictamen y presentarlo a la consideración del pleno del Republicano Ayuntamiento.

SEXTO. Por lo anterior, una vez obtenida la opinión del Consejo Consultivo Ciudadano de Control Urbano, en términos del artículo 148 fracción VI del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la Secretaría de Control Urbano turnó a esta Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento las constancias que integran el expediente formado con motivo de la solicitud del promovente, a fin de que emitiera un dictamen y presentarlo a la consideración del pleno del Republicano Ayuntamiento y

CONSIDERANDO:

PRIMERO. La Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García Nuevo León, es competente para conocer, estudiar, resolver y proponer al Republicano Ayuntamiento el Dictamen correspondiente, de conformidad con lo señalado en los artículos 58, 59, 60 fracción VIII, 61, fracción VIII números 1 y 5 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, artículo 148, fracción V del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDO. El Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García Nuevo León, es la autoridad competente para resolver o rechazar el dictamen presentado por la Comisión de Control Urbano de este órgano colegiado referente a la solicitud presentada en el preámbulo de este documento, de conformidad con los artículos 3, 135, 136 y 148 fracción VI del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, habida cuenta que se trata de una variación superior al 30% respecto a la norma señalada en el Reglamento.

TERCERO. Establecida la competencia de esta Comisión para proponer el presente dictamen al Republicano Ayuntamiento, se procede analizar las constancias que obran en el expediente administrativo número **CLC 19803/2010**, en los siguientes términos:

1. La propiedad del inmueble y el interés jurídico que asiste al promovente lo acredita con los siguientes documentos:
 - Copia de la Escritura Pública No. 4,253 de fecha 20 de abril de 2001, pasada ante la fe del C. Licenciado GABRIEL VIRGINIO CANTÚ ELIZONDO, Titular de la Notaría Pública No. 88 con ejercicio en este municipio, relativa al CONTRATO DE



DONACIÓN GRATUITA DE BIEN INMUEBLE que celebran por una parte el Señor FRANCISCO GARZA GARZA y NORMA SYLVIA CAVAZOS DE GARZA, en su carácter de LOS DONANTES, a favor del Contador Público FRANCISCO GARZA CAVAZOS, en su carácter de EL DONATARIO, respecto del inmueble ubicado en calle Damasco, en la Colonia Jardines de San Agustín en este municipio, el cual colinda al Sur con la calle Samaria, al Oriente con Limite de Fraccionamiento, al Poniente con calle Alejandría y al Norte con calle Damasco, en este municipio, con una superficie de terreno de 644.13 metros cuadrados, contrato el cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 615, volumen 84, libro 14, Sección Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 23 de mayo de 2001.

4. En términos de lo previsto por el artículo 288 de la Ley de Desarrollo Urbano en el Estado de Nuevo León y artículos 49, 53 bis, 56 y 148 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de este municipio, el solicitante acompañó los siguientes documentos:

- Poder Especial para Actos de Dominio, otorgado por el C. FRANCISCO GARZA CAVAZOS a los C.C. ING. JESÚS FIGUEROA MARÍN e ING. CARLOS ALBERTO VARGAS ALVARADO única y exclusivamente en relación con el trámite y gestión ante la SECRETARÍA DE CONTROL URBANO del municipio de San Pedro Garza García, N.L., y ante las dependencias municipales que sea necesario, a fin de obtener la autorización y permisos que sean necesarios para la fusión, construcción, regularización y demolición de la casa habitación marcada con el número 115 de la calle Damasco en Jardines de San Agustín en este municipio,
- Copia de la identificación oficial del C. FRANCISCO GARZA CAVAZOS, expedida por el Instituto Federal Electoral, con folio número 0000075033806.
- 6-seis fotografías del predio.
- Croquis de ubicación del predio.
- Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable al CAMBIO DE LINEAMIENTO del predio ubicado en calle Damasco No. 115 de la Colonia Jardines de San Agustín en este municipio, así como fotografía de la identificación oficial de la C. Beatriz Sánchez Cañamar, con domicilio en calle Samaria No, 212 en este municipio.
- Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable al CAMBIO DE LINEAMIENTO del predio ubicado en calle Damasco No. 115 de la Colonia Jardines de San Agustín en este municipio, así como fotografía de la identificación oficial del C. Fernando Galarza Elizondo, con domicilio en calle Samaria No, 210 en este municipio.
- Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable al CAMBIO DE LINEAMIENTO del predio ubicado en calle Damasco No. 115 de la Colonia Jardines de San Agustín en este municipio, a nombre de la C. Adriana Patricia Magaña Gutiérrez así como croquis de la ubicación del predio ubicado en calle Damasco No. 109 en este municipio.
- Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable al CAMBIO DE LINEAMIENTO del predio ubicado en calle Damasco No. 115 de la Colonia Jardines de San Agustín en este municipio, a nombre del C. Héctor Heriberto Faz Hipólito, así como croquis de la ubicación del predio ubicado en calle Damasco No. 110 en este municipio.
- Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable al CAMBIO DE LINEAMIENTO del predio ubicado en calle Damasco No. 115 de la Colonia Jardines de San Agustín en este municipio, a nombre del C. Pablo Salas Maldonado, así como croquis de la ubicación del predio ubicado en calle Damasco No. 114 en este municipio.
- Escrito de fecha 28 de junio de 2010, suscrito por el C. FRANCISCO GARZA CAVAZOS, dirigido al Republicano Ayuntamiento en el cual solicita el Cambio de Lineamientos de Construcción relativo al Coeficiente Altura de Muro de Contención y Barda de 3.50 metros a 5.35 metros, Remetimiento Lateral Izquierdo de 1.00 a 0.00 metros en un tramo de 4.60 metros de palapa a regularizar y Remetimiento Frontal de 1.73 a 1.05 en un tramo de 5.45 metros del predio ubicado en la calle Damasco No. 115 de la Colonia Jardines de San Agustín en este municipio.
- Solicitud de trámite en formato oficial de fecha 9 de agosto de 2010 por cambio de lineamientos del predio con expediente catastral 29-003-009.



- Orden de pago por concepto de inicio de trámite de cambio de lineamiento de construcción.
- Copia del recibo número 0096-00001267 de fecha 09 de agosto de 2010, relativo al pago por concepto de inicio de trámite para cambio de lineamiento de construcción.
- Copia del Estado de Cuenta del expediente catastral número 29-003-009 relativo al pago del impuesto predial para el año 2010.
- Plano de construcción de una autorización para la construcción de una casa habitación unifamiliar con un total de 402.85 m2, de fecha 7 de agosto del 2001 autorizada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este municipio.

A fin de acreditar la **consulta de los propietarios de los lotes colindantes** a los que se refiere el artículo 148 fracción I, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, presentaron, los siguientes documentos:

- Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable al CAMBIO DE LIENAMIENTO del predio ubicado en calle Damasco No. 115 de la Colonia Jardines de San Agustín en este municipio, así como fotografía de la identificación oficial de la C. Beatriz Sánchez Cañamar, con domicilio en calle Samaria No, 212 en este municipio.
 - Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable al CAMBIO DE LINEAMIENTO del predio ubicado en calle Damasco No. 115 de la Colonia Jardines de San Agustín en este municipio, así como fotografía de la identificación oficial del C. Fernando Galarza Elizondo, con domicilio en calle Samaria No, 210 en este municipio.
 - Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable al CAMBIO DE LINEAMIENTO del predio ubicado en calle Damasco No. 115 de la Colonia Jardines de San Agustín en este municipio, a nombre de la C. Adriana Patricia Magaña Gutiérrez así como croquis de la ubicación del predio ubicado en calle Damasco No. 109 en este municipio.
 - Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable al CAMBIO DE LINEAMIENTO del predio ubicado en calle Damasco No. 115 de la Colonia Jardines de San Agustín en este municipio, a nombre del C. Héctor Heriberto Faz Hipólito, así como croquis de la ubicación del predio ubicado en calle Damasco No. 110 en este municipio.
 - Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable al CAMBIO DE LINEAMIENTO del predio ubicado en calle Damasco No. 115 de la Colonia Jardines de San Agustín en este municipio, a nombre del C. Pablo Salas Maldonado, así como croquis de la ubicación del predio ubicado en calle Damasco No. 114 en este municipio.
5. Con fundamento en el último párrafo del artículo 10 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en el Estado, mismo que a la letra dice: "Las atribuciones a que se refiere este artículo serán ejercidas directamente por los Ayuntamientos y en su caso por las autoridades administrativas a quienes ellos se las deleguen a través del reglamento municipal correspondiente pero con el control y evaluación de estos. En ningún caso podrá el Ayuntamiento delegar sus atribuciones a ningún funcionario en lo que concierne a licencias o autorizaciones en zonas de riesgo o montaña." En tales circunstancias se pone a la consideración de la Comisión de Control Urbano, *"la presente solicitud la modificación de referente a la Altura del Muro de Contención y Barda de 3.50 metros a 5.35 metros en un tramo de 16.44 metros, del Remetimiento Lateral izquierdo de 1.00 metro a 0 metros en un tramo de 4.60 metros y del Remetimiento Frontal de 1.73 metros a 1.05 metros en un tramo de 5.45 metros, para el predio ubicado en la calle Damasco No. 115, Norte en la Colonia Jardines de San Agustín en este municipio, el cual colinda al Sur con la calle Samaria, al Oriente con Limite de Fraccionamiento, al Poniente con calle Alejandría y al Norte con calle Damasco, en este municipio, con una superficie de terreno de 644.13 metros cuadrados, con expediente catastral número 29-003-009, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número CLC 19803/2010, bajo el siguiente dictamen técnico, emitido por la Secretaría de Control Urbano, en términos de lo previsto por el artículo 148 fracciones III y IV del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de este municipio:*

Expediente: **CLC 19803 2010**
Expediente Catastral No. **29-003-009**



Propietario: C. Francisco Garza Cavazos

Asunto: **Modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación unifamiliar, referente a la Altura del Muro de Contención y Barda de 3.50 metros a 5.35 metros en un tramo de 16.44 metros, del Remetimiento Lateral izquierdo de 1.00 metro a 0 metros en un tramo de 4.60 metros y del Remetimiento Frontal de 1.73 metros a 1.05 metros en un tramo de 5.45 metros.**

Ubicación: Calle Damasco No. 115, colonia Jardines de San Agustín

Superficie del terreno: 644.13 m2

M2 autorizados: 402.85 m2

M2 por construir: 79.58m2

M2 de construcción por regularizar: 90.78 m2

M2 de construcción total: 573.16 m2

Dictamen Técnico de la Secretaría de Control Urbano

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

Colindancias del predio
El predio colinda al norte con calle y cruzando esta con casa habitación, al sur con calle y cruzando esta con casa habitación, al poniente y al oriente con casas habitación.

Inspección física
María Elena Ramos Ramos: La construcción existente está de acuerdo al plano anexo, las áreas por regularizar ya están terminadas y hasta este momento está sin empezar la ampliación, no hay árboles dentro del predio, no hay mobiliario urbano, el arroyo de calle por Damasco es de 7.90 metros, banqueta del lado del predio es de 2.10 metros y del otro lado es de 1.90 metros: ver croquis, el número oficial es el 115 y colinda al oriente y al poniente con casas habitación. 16/08/2010 10:45:41 a.m.

Antecedentes
• El predio cuenta con una autorización para la construcción de una casa habitación unifamiliar con un total de 402.85 m2, de fecha 7 de agosto del 2001 autorizada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

Opinión Técnica de la Secretaría de Control Urbano
Análisis Preliminar del Proyecto
En el predio se encuentra existente una casa habitación unifamiliar, con fin de regularizar la construcción en algunas áreas en primer y segundo nivel, y de la construcción de una palapa al límite de propiedad poniente, motivo por el cual se está solicitando la modificación de lineamientos de construcción, referente a la Altura del Muro de Contención y Barda de 3.50 metros a 5.35 metros en un tramo de 16.44 metros desde el punto mas crítico nivel natural del terreno, del Remetimiento Lateral izquierdo de 1.00 metro a 0 metros en un tramo de 4.60 metros y del Remetimiento Frontal de 1.73 metros a 1.05 metros en un tramo de 5.45 metros.

Es importante destacar que las modificaciones solicitadas no afectan las condiciones de ventilación e iluminación necesarias para estos predios y los lotes colindantes, y que la altura del muro de contención se trata de un punto crítico por el nivel natural del terreno.

Modificación solicitada	Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N. L.	Proyecto	% de variación
Altura muro de contención y barda	3.50 metros	5.35 metros desde el punto mas crítico nivel natural del terreno	152%
Remetimiento lateral izquierdo	1 metro	0.5 metros En un tramo de 6 metros	50%
Remetimiento frontal	1.73 metros	1.05 metros en un tramo de 5.45 metros	36%

Opinión Ciudadana
El interesado presentó firmas de los propietarios o poseedores colindantes identificados con número de expedientes catastrales: 29-001-006, 29-001-007, 29-003-011, 29-003-021 y 29-003-022 a favor de la solicitud.

Opinión del Consejo Consultivo Ciudadano de Control Urbano
Se presentó el día 18 de agosto del 2010. Su opinión fue en sentido **POSITIVO POR UNANIMIDAD** de los presentes.

ATENTAMENTE



**EL C. SECRETARIO DE CONTROL URBANO
ARQ. ALDO MANLIO DECANINI GARZA**

Comisión de Control Urbano del R. Ayuntamiento

Se presentó el día 18 de agosto del 2010. Su opinión fue en sentido **POSITIVO POR UNANIMIDAD** de los presentes.

CUARTO. La Comisión de Control Urbano de éste órgano colegiado en cumplimiento al artículo 148 fracción V del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, determina que una vez analizadas cada una de las constancias que integran el expediente administrativo número CLC 19803/2010, advierte que lo solicitado consiste en una modificación de lineamientos de construcción en lo referente a la Altura del Muro de Contención y Barda de 3.50 metros a 5.35 metros en un tramo de 16.44 metros desde el punto mas crítico nivel natural del terreno, del Remetimiento Lateral izquierdo de 1.00 metro a 0 metros en un tramo de 4.60 metros y del Remetimiento Frontal de 1.73 metros a 1.05 metros en un tramo de 5.45 metros, para el predio ubicado en la calle Damasco No. 115, Norte en la Colonia Jardines de San Agustín en este municipio, el cual colinda al Sur con la calle Samaria, al Oriente con Limite de Fraccionamiento, al Poniente con calle Alejandría y al Norte con calle Damasco, en este municipio, con una superficie de terreno de 644.13 metros cuadrados, con expediente catastral número 29-003-009, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CLC 19803/2010**, en términos de lo que establece la fracción I del numeral 148 del Reglamento en cita, la solicitante allegó, entre otras cosas, **la opinión favorable por escrito de la mayoría de los propietarios de los lotes o predios colindantes y del frente quienes manifiestan su conformidad con los lineamientos solicitados**, por lo que, *se puede observar que no se afectaría la calidad de vida de los propietarios de los lotes de los alrededores, dado que actualmente el predio colinda en sus lados con casa habitación, además es de observarse que adjuntó a su solicitud, los requisitos que establece el precepto legal en cita, lo cual se advierte de las propias constancias que integran el expediente administrativo en estudio, en tales circunstancias, por las razones y fundamentos antes expuestos y tomando en consideración las opiniones emitidas por la Secretaría de Control Urbano, misma que refiere es importante destacar que las modificaciones solicitadas no afectan las condiciones de ventilación e iluminación necesarias para estos predios y los lotes colindantes, y que la altura del muro de contención se trata de un punto crítico por el nivel natural del terreno y tomando en cuenta la opinión del Consejo Consultivo Ciudadano de Control Urbano, emitió en sentido positivo*, así como de los planos y documentos que obran dentro del expediente administrativo, esta Comisión de Control Urbano, resuelve en **SENTIDO POSITIVO**, lo solicitado por el **C. FRANCISCO GARZA CAVAZOS**, mediante la cual solicita la modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación unifamiliar, referente a la Altura del Muro de Contención y Barda de 3.50 metros a 5.35 metros en un tramo de 16.44 metros, del Remetimiento Lateral izquierdo de 1.00 metro a 0 metros en un tramo de 4.60 metros y del Remetimiento Frontal de 1.73 metros a 1.05 metros en un tramo de 5.45 metros con una superficie de terreno de 644.13 metros cuadrados, con expediente catastral número 29-003-009, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CLC 19803/2010**.

Así mismo, no pasa desapercibido para esta Comisión que de igual manera la pretensión del peticionario es regularizar la construcción en algunas áreas en primer y segundo nivel, y de la construcción de una palapa al límite de propiedad poniente, haciendo la aclaración de que las áreas por ampliar de acuerdo a la visita de inspección realizada por la Secretaría las áreas por regularizar ya están terminadas y hasta este momento está sin empezar la ampliación, por lo que, en ese orden de ideas, gírense las instrucciones necesarias a la Dirección Jurídica de la Secretaría de Control Urbano, para el efecto de que en caso de ser necesario y de acuerdo a lo asentado en el dictamen técnico de la Secretaría se inicie el procedimiento correspondiente.

QUINTO. Con base en lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo asentado en los resultandos y consideraciones de este dictamen y de acuerdo a lo establecido en los artículos 1 fracciones, I, II, IV y IX, 3, artículos 5, fracciones I, XVI, XXI, XXVIII, LXII, LXIII y LXIX, 10 último párrafo, 88, 89, 94, 96 primer párrafo, numerales 226, 235, 241 y 361 párrafos tercero y cuarto de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículos 3, 135, 147, 148 y demás relativos del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, esta Comisión de Control Urbano somete a la consideración del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, la siguiente propuesta de:

ACUERDOS

PRIMERO.- Con fundamento en los artículos 1 fracciones, I, II, IV y IX, 3, 5 fracciones I, XVI, XXI, XXVIII, LXII, LXIII y LXIX, 6 fracción IV y 10 fracciones I, II, XIII, XIX y XXV, 88, 89, 94, 96 primer párrafo, 123, fracción I, inciso a), 192, 196, 226, fracción I, 227, fracción II, 241, 281, 286, 290, 360, y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículos 1, 3, 4, fracciones III, XXVIII, XXIX, XXXIII y XLII, 8, 9 fracción I, inciso a), 12, 63, 135, 147, 148 fracción VI del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y de conformidad con el Considerando Cuarto de este acuerdo y condicionado a que se cuide la imagen del muro de contención, **SE APRUEBA** la solicitud presentada por el **C. FRANCISCO GARZA CAVAZOS**, relativa a la modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación unifamiliar, referente a la Altura del Muro de Contención y Barda de 3.50 metros a 5.35 metros en un tramo de 16.44 metros, del Remetimiento Lateral izquierdo de 1.00 metro a 0 metros en un tramo de 4.60 metros y del Remetimiento Frontal de 1.73 metros a 1.05 metros en un tramo de 5.45 metros, para el predio ubicado en la calle Damasco No. 115, Norte en la Colonia Jardines de San Agustín en este municipio, el cual



colinda al Sur con la calle Samaria, al Oriente con Limite de Fraccionamiento, al Poniente con calle Alejandría y al Norte con calle Damasco, en este municipio, con una superficie de terreno de 644.13 metros cuadrados, con expediente catastral número 29-003-009, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CLC 19803/2010**.

SEGUNDO. De conformidad con lo establecido en el Considerando Cuarto, gírense las instrucciones necesarias a la Dirección Jurídica de la Secretaría de Control Urbano, para el efecto de que en caso de ser necesario y de acuerdo a lo asentado en el dictamen técnico de la Secretaría se inicie el procedimiento correspondiente.

TERCERO. La presente autorización no constituye la licencia de construcción, por lo que los solicitantes deberán iniciar el trámite correspondiente, cumpliendo con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, la Secretaría de Control Urbano de éste Municipio resuelva sobre la autorización de la licencia de construcción.

CUARTO. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 361, cuarto párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dicta conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante bajo su estricta responsabilidad.

QUINTO.- Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Control Urbano para los efectos de su legal y debido cumplimiento y notificar a la solicitante como lo dispone la fracción VII del artículo 148 del Reglamento antes citado.

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

Atentamente San Pedro Garza García, Nuevo León a 18 de Agosto del año 2010. H. COMISIÓN DE CONTROL URBANO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN. C. CLAUDETTE TREVIÑO MÁRQUEZ PRESIDENTE A FAVOR; C. LIC. ALEJANDRA MAYELA GARZA DOMÍNGUEZ SECRETARIO A FAVOR; ARQ. DAGOBERTO EDUARDO FLORES LOZANO VOCAL A FAVOR; C. FRANCISCO JAVIER CANTÚ GONZÁLEZ VOCAL A FAVOR; C. LORENA CANALES MARTÍNEZ VOCAL A FAVOR; C. MARÍA DEL REFUGIO DE LEÓN MARTÍNEZ VOCAL A FAVOR.

Regidora, C. Silvia Gabriela Villarreal De La Garza. Yo no entiendo, ya están hechas las cosas, ¿lo que están solicitando ya están hechas?

La C. Arq. Olga Ramírez Acosta, Directora de Control Urbano, expresó: Las modificaciones que están solicitando ya están hechas, es ese muro que se ve en la foto de abajo, una palabra que está en la parte posterior, que en los planos se ve más claro, todo con el fin de hacer una ampliación que si cumple con los lineamientos, es la palabra que esta marcada allá en la esquinita, es esa palabra y la barda queda hacia la calle que se ve en la fotografía.

Regidora, C. Silvia Gabriela Villarreal De La Garza. En la parte de atrás.

La C. Arq. Olga Ramírez Acosta, Directora de Control Urbano, expresó: En la parte frontal, la barda esta al frente y la palapa en la parte de atrás.

Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar. Es un comentario por lo que decía ahorita la Regidora Gaby, porque en ocasiones anteriores y en sesiones anteriores que hemos tenido al Regidor Hernán se le encargó que todo lo que estuviera fuera de la ley pues que ya no se fueran lo hago mal y luego me regularizo, así nos lo pidió el Alcalde y quiero saber ¿qué vamos a hacer?, o regularizamos o va a haber chamba para esa comisión, no entiendo yo, si lo que está mal hecho se regulariza aunque esté mal o se da para adelante.

El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó: Mira yo creo que hay dos casos diferentes, el que haya hecho algo que no haya pedido permiso y lo construyó pero cumpla con los lineamientos de San Pedro, que bueno que se regularice al final de cuentas yo cobro por metros cuadrados que tenga, mis prediales y una seria de cosas, pero lo otros es, bueno que se regularice y yo creo que debemos de sancionarlo con una multa, ahora si el caso es que está incumpliendo con lo que el reglamento le permite, yo creo que ya el Cabildo decidirá, si se lo derrumbamos, lo autorizamos o además lo multados, lo que ustedes quieran, pero si no está incumpliendo con el reglamento que también nosotros cobramos por metros cuadrados construidos, entonces que bueno que la gente se quiera regularizar, pero al final de cuentas si hubiera pedido permiso se lo hubiéramos autorizado, es lo que trato de decir, para mi es un caso muy diferente y si dice oye me estoy regularizarte para pagarte impuestos, pero no estoy incumpliendo con nada, es un caso muy



diferente que cuando se brincan todas las trancas y hacen todo irregular, ese es mi comentario.

Regidora, C. Silvia Gabriela Villarreal De La Garza. ¿Cumple con todo Claudette?

El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó: Por eso te digo que es un caso, lo pida antes o lo pida después pero bueno lo voy a pasar igual, a mi eso no me preocupa y además va a pagar más predial, pero los que incumplen y no vieron la cara a esos si hay que partirles pero fuerte.

Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar. La misma duda, yo estoy de acuerdo si el terreno te demanda que tengas ese muro hay que hacerlo, ni modo que no tengas muro atrás de la casa, se va a ver la tierra, pero era una cuestión que estábamos, le damos para adelante o le damos para atrás

El C. Arq. Aldo Manlio Decanini Garza, Secretario de Control Urbano, expresó: En este caso en particular el Reglamento de Zonificación si contempla el que puedas construir hasta el límite de propiedad siempre que sea la palapa o un cuarto de juegos abierto y en este caso lo cumple, el reglamento si lo contempla que puedas estar pegado al límite de la propiedad.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Se somete a su consideración el dictamen presentado por la Comisión de Control Urbano referente al Expediente Administrativo CLC 19803/2010 relativo a solicitud de modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación unifamiliar, en los términos expuestos, lo cual fue aprobado por unanimidad con 12 votos a favor con 1 ausencias.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Para la presentación del quinto dictamen tiene la palabra la Presidenta de la Comisión de Control Urbano relativo al Expediente Administrativo CLC 19816/2010.

Regidora, Lic. Alejandra Mayela Garza Domínguez. Voy a ceder la palabra a la Regidora Alejandra Garza para el resto de los dictámenes.

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

A los integrantes de la Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento nos fue turnada en fecha 18 de agosto de 2010, la solicitud presentada el día 1 de agosto del presente año, por el **C. RENÉ JOSÉ CUEVAS GARCÍA**, mediante la cual solicita la modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación unifamiliar, referente al Coeficiente de Área Verde (CAV) de 14.40 metros a 0 metros y del Remetimiento Posterior de 2.00 metros a 0 metros al nivel natural del terreno, para el predio ubicado en la calle Galeana No. 146 Noreste en la Colonia Tampiquito, el cual tiene las siguientes medidas y colindancias: 8.00 metros en su lado Noreste a dar frente a la calle Galeana; 8.00 metros en su lado Suroeste a colindar con lote número 35; 18.00 metros en su lado Sureste a lindar con el lote número 33 y 18.00 metros en su lado Noroeste a limitar con el lote número 31, en este municipio, con una superficie de terreno de 144.00 metros cuadrados, con expediente catastral número 13-026-032, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CLC 19816/2010**, por lo que, se presenta el siguiente Dictamen bajo los siguientes resultandos y consideraciones de orden legal

R E S U L T A N D O S

PRIMERO. El solicitante con fundamento en lo previsto en el artículo 148 fracción I del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, presentó solicitud de modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación unifamiliar, referente al Coeficiente de Área Verde (CAV) de 14.40 metros a 0 metros y del Remetimiento Posterior de 2.00 metros a 0 metros al nivel natural del terreno, para el predio ubicado en la calle Galeana No. 146 Noreste en la Colonia Tampiquito, el cual tiene las siguientes medidas y colindancias: 8.00 metros en su lado Noreste a dar frente a la calle Galeana; 8.00 metros en su lado Suroeste a colindar con lote número 35; 18.00 metros en su lado Sureste a lindar con el lote número 33 y 18.00 metros en su lado Noroeste a limitar con el lote número 31, en este municipio, con una superficie de terreno de 144.00 metros cuadrados, con expediente catastral número 13-026-032, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CLC 19816/2010**.

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

18. Copia de la Escritura Pública No. 3802 de fecha 23 de abril de 2010, pasada ante la fe del C. Licenciado MANUEL GARCÍA GARZA, Titular de la Notaría Pública No. 62 con ejercicio en este municipio, relativa al CONTRATO DE COMPRAVENTA DE



BIEN INMUEBLE que celebran por una parte la C. IMELDA AIDA FLORES OROZCO, como parte Vendedora y el C. RENÉ JOSÉ CUEVAS GARCÍA como parte Compradora, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 316, volumen 78, libro 13, Sección Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 21 de junio de 2010.

19. Copia del Certificado de Libertad de Gravámen con carácter de AVISO PRE- PREVENTIVO, de la cual se desprende que el lote de terreno inscrito a nombre de la C. IMELDA AIDA FLORES OROZCO, bajo el número 276, volumen 107, Libro 12, Sección I Propiedad, Unidad San Pedro Garza García, Nuevo León, no registra en su margen constancia vigente alguna de que esté gravada con HIPOTECA, EMBARGO, FIANZA, FIDEICOMISO, ni de algún otro modo. Dicho inmueble tiene como mejoras la finca marcada con el número 146 oriente de la calle Galeana de la Colonia Tampiquito. El presente certificado es con carácter de Aviso Pre-Preventivo para la operación de COMPRA VENTA E HIPOTECA.
20. Copia de la identificación oficial del C. RENÉ JOSÉ CUEVAS GARCÍA, expedida por el Instituto Federal Electoral, con folio número 0000151932584.
21. 8-ocho fotografías del predio.
22. Orden de pago por concepto de inicio de trámite de cambio de lineamiento de construcción.
23. 20-veinte fotografías del interior del predio.
24. Copia del recibo número 0096-00001296 de fecha 11 de agosto de 2010, relativo al pago por concepto de inicio de trámite para cambio de lineamiento de construcción.
25. Copia de los Estados de Cuenta de los expedientes catastrales números 13-026-032 y 01-058-033, relativos al pago del impuesto predial para el año 2010.
26. Solicitud de trámite en formato oficial por cambio de lineamientos del predio con expediente catastral 13-026-032.
27. Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la firma de la C. Juana Martínez, en la cual emite su opinión en sentido favorable a las ampliaciones y remodelaciones del predio ubicado en calle Galeana 146 de la Colonia Tampiquito en este municipio, así como fotografía de la identificación oficial de la C. Juana Martínez, fotografías del predio con expediente catastral 13-026-031 con domicilio en calle Galeana número 140 de la Colonia Tampiquito en este municipio.
28. Escrito de fecha 1 de agosto de 2010, suscrito por el C. RENÉ JOSÉ CUEVAS GARCÍA, dirigido al Republicano Ayuntamiento en el cual solicita el Cambio de Lineamientos de Construcción relativo al Coeficiente de Área Verde, Remetimiento Posterior del predio ubicado en Galeana 146 de la Colonia Tampiquito en este municipio.
29. Croquis de ubicación del predio del google earth.
30. 17 fotografías del predio.
31. Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la firma del C. Héctor Leal Sáenz, en la cual emite su opinión en sentido favorable a las ampliaciones y remodelaciones del predio ubicado en calle Galeana 146 de la Colonia Tampiquito en este municipio, así como fotografía de la identificación oficial de la C. Juana Martínez, fotografías del predio con expediente catastral 13-026-035 con domicilio en calle Privada Plutarco Elías Calles s/n de la Colonia Tampiquito en este municipio.
32. Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la firma de la C. María de los Ángeles Treviño de González, en la cual emite su opinión en sentido favorable a las ampliaciones y remodelaciones del predio ubicado en calle Galeana 146 de la Colonia Tampiquito en este municipio, así como fotografía del predio con expediente catastral 13-026-032 con domicilio en calle Galeana No. 158 de la Colonia Tampiquito en este municipio.
33. Plano de construcción autorizada por la Dirección de Urbanismo y Planificación de San Pedro Garza García, N. L. de fecha 16 de junio de 1988, para una casa habitación unifamiliar con un total de 184.90 m2 de construcción.
34. Planos en el que se determina el uso específico de cada área de la edificación.



TERCERO. La Secretaría de Control Urbano, con fundamento en el numeral 148 fracción III del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, emitió un **dictamen técnico** en relación al caso que nos convoca, a fin de presentarlo a la Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento de éste Municipio.

Siendo la opinión técnica de la Secretaría:
Análisis Preliminar del Proyecto
En el predio se encuentra existente una casa habitación, con el fin de regularizar la construcción en algunas áreas en planta baja (cocina y lavandería) y planta alta (sala de estar, estudio y una recámara); se está solicitando la modificación de lineamientos de construcción, referente al Coeficiente de Área Verde (CAV) de 14.40 metros a 0 metros y del Remetimiento Posterior de 2.00 metros a 0 metros.

Modificación solicitada	Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N. L.	Proyecto	% de variación
Coeficiente de Área Verde (CAV)	14.40 metros	0 metros	100%
Remetimiento posterior	2.00 metros	0 metros	100%

CUARTO. La Secretaría de Control Urbano en observancia al numeral 148 fracción IV del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, turnó en fecha 18 de agosto de 2010, al Consejo Consultivo Ciudadano de Control Urbano toda la documentación respecto al caso que hoy nos ocupa, a fin de que emitiera su opinión, siendo la opinión del Consejo en sentido **NEGATIVO** a lo solicitado.

QUINTO. Una vez obtenida la opinión del Consejo Consultivo Ciudadano de Control Urbano, en términos del artículo 148 fracción V del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la Secretaría de Control Urbano turnó a esta Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento las constancias que integran el expediente formado con motivo de la solicitud del solicitante, a fin de que emitiera un dictamen y presentarlo a la consideración del pleno del Republicano Ayuntamiento.

SEXTO. Por lo anterior, una vez obtenida la opinión del Consejo Consultivo Ciudadano de Control Urbano, en términos del artículo 148 fracción VI del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la Secretaría de Control Urbano turnó a esta Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento las constancias que integran el expediente formado con motivo de la solicitud del promovente, a fin de que emitiera un dictamen y presentarlo a la consideración del pleno del Republicano Ayuntamiento y

CONSIDERANDO:

PRIMERO. La Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García Nuevo León, es competente para conocer, estudiar, resolver y proponer al Republicano Ayuntamiento el Dictamen correspondiente, de conformidad con lo señalado en los artículos 58, 59, 60 fracción VIII, 61, fracción VIII números 1 y 5 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, artículo 148, fracción V del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDO. El Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García Nuevo León, es la autoridad competente para resolver o rechazar el dictamen presentado por la Comisión de Control Urbano de este órgano colegiado referente a la solicitud presentada en el preámbulo de este documento, de conformidad con los artículos 3, 135, 136 y 148 fracción VI del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, habida cuenta que se trata de una variación superior al 30% respecto a la norma señalada en el Reglamento.

TERCERO. Establecida la competencia de esta Comisión para proponer el presente dictamen al Republicano Ayuntamiento, se procede analizar las constancias que obran en el expediente administrativo número **CLC 19816/2010**, en los siguientes términos:

1. La propiedad del inmueble y el interés jurídico que asiste al promovente lo acredita con los siguientes documentos:
 - Copia de la Escritura Pública No. 3802 de fecha 23 de abril de 2010, pasada ante la fe del C. Licenciado MANUEL GARCÍA GARZA, Titular de la Notaría Pública No. 62 con ejercicio en este municipio, relativa al CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE que celebran por una parte la C. IMELDA AIDA FLORES OROZCO, como parte Vendedora y el C. RENÉ JOSÉ CUEVAS GARCÍA como parte Compradora, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 316, volumen 78, libro 13, Sección Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 21 de junio de 2010.
 - Copia del Certificado de Libertad de Gravámen con carácter de AVISO PRE- PREVENTIVO, de la cual se desprende que el lote de terreno inscrito a nombre de la C. IMELDA AIDA FLORES OROZCO, bajo el número 276, volumen 107, Libro 12,



Sección I Propiedad, Unidad San Pedro Garza García, Nuevo León, no registra en su margen constancia vigente alguna de que esté gravada con HIPOTECA, EMBARGO, FIANZA, FIDEICOMISO, ni de algún otro modo. Dicho inmueble tiene como mejoras la finca marcada con el número 146 oriente de la calle Galeana de la Colonia Tampiquito. El presente certificado es con carácter de Aviso Pre-Preventivo para la operación de COMPRA VENTA E HIPOTECA.

- Copia de los Estados de Cuenta de los expedientes catastrales números 13-026-032 y 01-058-033, relativos al pago del impuesto predial para el año 2010.
6. En términos de lo previsto por el artículo 288 de la Ley de Desarrollo Urbano en el Estado de Nuevo León y artículos 49, 53 bis, 56 y 148 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de este municipio, el solicitante acompañó los siguientes documentos:
- Copia de la identificación oficial del C. RENÉ JOSÉ CUEVAS GARCÍA, expedida por el Instituto Federal Electoral, con folio número 0000151932584.
 - 8-ocho fotografías del predio.
 - Orden de pago por concepto de inicio de trámite de cambio de lineamiento de construcción.
 - 20-veinte fotografías del interior del predio.
 - Copia del recibo número 0096-00001296 de fecha 11 de agosto de 2010, relativo al pago por concepto de inicio de trámite para cambio de lineamiento de construcción.
 - Solicitud de trámite en formato oficial por cambio de lineamientos del predio con expediente catastral 13-026-032.
 - Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la firma de la C. Juana Martínez, en la cual emite su opinión en sentido favorable a las ampliaciones y remodelaciones del predio ubicado en calle Galeana 146 de la Colonia Tampiquito en este municipio, así como fotografía de la identificación oficial de la C. Juana Martínez, fotografías del predio con expediente catastral 13-026-031 con domicilio en calle Galeana número 140 de la Colonia Tampiquito en este municipio.
 - Escrito de fecha 1 de agosto de 2010, suscrito por el C. RENÉ JOSÉ CUEVAS GARCÍA, dirigido al Republicano Ayuntamiento en el cual solicita el Cambio de Lineamientos de Construcción relativo al Coeficiente de Área Verde, Remetimiento Posterior del predio ubicado en Galeana 146 de la Colonia Tampiquito en este municipio.
 - Croquis de ubicación del predio del google earth.
 - 17 fotografías del predio.
 - Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la firma del C. Héctor Leal Sáenz, en la cual emite su opinión en sentido favorable a las ampliaciones y remodelaciones del predio ubicado en calle Galeana 146 de la Colonia Tampiquito en este municipio, así como fotografía de la identificación oficial de la C. Juana Martínez, fotografías del predio con expediente catastral 13-026-035 con domicilio en calle Privada Plutarco Elías Calles s/n de la Colonia Tampiquito en este municipio.
 - Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la firma de la C. María de los Ángeles Treviño de González, en la cual emite su opinión en sentido favorable a las ampliaciones y remodelaciones del predio ubicado en calle Galeana 146 de la Colonia Tampiquito en este municipio, así como fotografía del predio con expediente catastral 13-026-032 con domicilio en calle Galeana No. 158 de la Colonia Tampiquito en este municipio.
 - Plano de construcción autorizada por la Dirección de Urbanismo y Planificación de San Pedro Garza García, N. L. de fecha 16 de junio de 1988, para una casa habitación unifamiliar con un total de 184.90 m2 de construcción.
 - Planos en el que se determina el uso específico de cada área de la edificación.

A fin de acreditar la **consulta de los propietarios de los lotes colindantes** a los que se refiere el artículo 148 fracción I, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, presentaron, los siguientes documentos:



- Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la firma de la C. Juana Martínez, en la cual emite su opinión en sentido favorable a las ampliaciones y remodelaciones del predio ubicado en calle Galeana 146 de la Colonia Tampiquito en este municipio, así como fotografía de la identificación oficial de la C. Juana Martínez, fotografías del predio con expediente catastral 13-026-031 con domicilio en calle Galeana número 140 de la Colonia Tampiquito en este municipio.
- Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la firma del C. Héctor Leal Sáenz, en la cual emite su opinión en sentido favorable a las ampliaciones y remodelaciones del predio ubicado en calle Galeana 146 de la Colonia Tampiquito en este municipio, así como fotografía de la identificación oficial de la C. Juana Martínez, fotografías del predio con expediente catastral 13-026-035 con domicilio en calle Privada Plutarco Elías Calles s/n de la Colonia Tampiquito en este municipio.
- Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la firma de la C. María de los Ángeles Treviño de González, en la cual emite su opinión en sentido favorable a las ampliaciones y remodelaciones del predio ubicado en calle Galeana 146 de la Colonia Tampiquito en este municipio, así como fotografía del predio con expediente catastral 13-026-032 con domicilio en calle Galeana No. 158 de la Colonia Tampiquito en este municipio.

Sin embargo, la Secretaría de Control Urbano emitió la consulta pública a los predios colindantes posterior **13-026-035 y 13-026-036** en fecha 30 de agosto del 2010, el inspector adscrito a la Secretaría de Control Urbano, realizó Acta Interna informando que: *“al llegar a los predios antes mencionados me percaté que los predios son baldíos por tal motivo no se pudo notificar.”* Del predio colindante **frontal** con número catastral **13-027-005** se notificó la consulta el 30 de agosto del 2010, se recibió escrito por los propietarios o poseedores del predio en el cual manifestaron que **se oponen a la solicitud**. El 31 de agosto del 2010 se notificó consulta al predio colindante **lateral derecho**, identificado con expediente catastral número **13-026-033**, se recibió respuesta el 2 de septiembre del presente, en el cual manifestó que **se opone a la solicitud**. Se recibió 2-dos escritos ante la Secretaría de Control Urbano en fecha 2 de septiembre del 2010, del propietario del predio **13-026-031** colindante **lateral izquierdo**, **se desiste de la firma proporcionada** al interesado del trámite, y de que **se opone a lo solicitado**.

7. Con fundamento en el último párrafo del artículo 10 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en el Estado, mismo que a la letra dice: “Las atribuciones a que se refiere este artículo serán ejercidas directamente por los Ayuntamientos y en su caso por las autoridades administrativas a quienes ellos se las deleguen a través del reglamento municipal correspondiente pero con el control y evaluación de estos. En ningún caso podrá el Ayuntamiento delegar sus atribuciones a ningún funcionario en lo que concierne a licencias o autorizaciones en zonas de riesgo o montaña.” En tales circunstancias se pone a la consideración de la Comisión de Control Urbano, *“la presente solicitud la modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación unifamiliar, referente al Coeficiente de Área Verde (CAV) de 14.40 metros a 0 metros y del Remetimiento Posterior de 2.00 metros a 0 metros al nivel natural del terreno, para el predio ubicado en la calle Galeana No. 146 Noreste en la Colonia Tampiquito, el cual tiene las siguientes medidas y colindancias: 8.00 metros en su lado Noreste a dar frente a la calle Galeana; 8.00 metros en su lado Suroeste a colindar con lote número 35; 18.00 metros en su lado Sureste a lindar con el lote número 33 y 18.00 metros en su lado Noroeste a limitar con el lote número 31, en este municipio, con una superficie de terreno de 144.00 metros cuadrados, con expediente catastral número 13-026-032, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número CLC 19816/2010, bajo el siguiente dictamen técnico, emitido por la Secretaría de Control Urbano, en términos de lo previsto por el artículo 148 fracciones III y IV del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de este municipio:*

Expediente: **CLC 19816 2010**
Expediente Catastral No. **13-026-032**
Propietario: **C. René José Cuevas García**
Asunto: **Modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación unifamiliar, referente al Coeficiente de Área Verde (CAV) de 14.40 metros a 0 metros y del Remetimiento Posterior de 2.00 metros a 0 metros.**
Ubicación: **Calle Galeana No. 146, Colonia Tampiquito**
Superficie del terreno: **144.00 m2**
M2 de construcción autorizada: 184.90 m2
M2 de construcción por regularizar: 103.10 m2
M2 de construcción total: **288.00 m2**

Dictamen Técnico de la Secretaría de Control Urbano



Zonificación

Plan de Desarrollo Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2024

El predio se encuentra ubicado en una zona clasificada como Uso de Suelo Mixto (135.00 metros cuadrados de terreno por vivienda).

Colindancias del predio

El predio colinda al norte con calle y cruzando esta con casa habitación al sur, al poniente, y al oriente con casas habitación.

Inspección física

María Elena Ramos Ramos: Existen pequeñas modificaciones en la distribución de áreas internas, el área por regularizar se encuentra actualmente en etapa de acabados en un 90% de su totalidad, no hay árboles en el predio, no hay mobiliario urbano, el arroyo de calle por Hermenegildo Galeana es de 9.00 metros y banquetas en ambos lados es de 2.00 metros, el número oficial es el 146 y colinda al sur, al oriente y al poniente con casas habitación. 13/08/2010 10:56:30 a.m.

Antecedentes

Plano de construcción autorizada por la Dirección de Urbanismo y Planificación de San Pedro Garza García, N. L. de fecha 16 de junio de 1988, para una casa habitación unifamiliar con un total de 184.90 m2 de construcción.

Actualmente cuenta con procedimiento jurídico administrativo, debido a que no cuenta con la licencia de ampliación de la construcción.

Opinión Técnica de la Secretaría de Control Urbano

Análisis Preliminar del Proyecto

En el predio se encuentra existente una casa habitación, con el fin de regularizar la construcción en algunas áreas en planta baja (cocina y lavandería) y planta alta (sala de estar, estudio y una recámara); se está solicitando la modificación de lineamientos de construcción, referente al Coeficiente de Área Verde (CAV) de 14.40 metros a 0 metros y del Remetimiento Posterior de 2.00 metros a 0 metros.

Modificación solicitada	Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N. L.	Proyecto	% de variación
Coeficiente de Área Verde (CAV)	14.40 metros	0 metros	100%
Remetimiento posterior	2.00 metros	0 metros	100%

Opinión Ciudadana

El interesado presentó firma de propietario o poseedor del predio colindante lateral izquierdo identificado con número de expediente catastral 13-026-031 a favor de la solicitud; del predio colindante lateral derecho 13-026-033 no presentó la firma y de los predios colindantes posterior 13-026-035 y 13-026-036 presentó escrito argumentando que: “...dichos terrenos se trató de localizar por todo tipo de medios y no se localizó...” ; del predio colindante frontal identificado con expediente catastral número 13-027-005, no se presentó la firma requerida; por todo lo anterior,

la Secretaría de Control Urbano realizó la consulta pública a los predios colindantes posterior **13-026-035 y 13-026-036** en fecha 30 de agosto del 2010, el inspector adscrito a la Secretaría de Control Urbano, realizó Acta Interna informando que: “al llegar a los predios antes mencionados me percaté que los predios son baldíos por tal motivo no se pudo notificar.”

Del predio colindante **frontal** con número catastral **13-027-005** se notificó la consulta el 30 de agosto del 2010, se recibió escrito por los propietarios o poseedores del predio en el cual manifestaron que **se oponen a la solicitud**.

El 31 de agosto del 2010 se notificó consulta al predio colindante **lateral derecho**, identificado con expediente catastral número **13-026-033**, se recibió respuesta el 2 de septiembre del presente, en el cual manifestó que **se opone a la solicitud**.

Se recibió 2-dos escritos ante la Secretaría de Control Urbano en fecha 2 de septiembre del 2010, del propietario del predio **13-026-031** colindante **lateral izquierdo**, **se desiste de la firma proporcionada** al interesado del trámite, y de que **se opone a lo solicitado**.

Opinión del Consejo Consultivo Ciudadano de Control Urbano

Se presentó el día 18 de agosto del 2010. Su opinión fue en sentido **NEGATIVO POR UNANIMIDAD** de los presentes.

A T E N T A M E N T E

**EL C. SECRETARIO DE CONTROL URBANO
ARQ. ALDO MANLIO DECANINI GARZA**

**Comisión de Control Urbano del R. Ayuntamiento**

Se presentó el día 18 de agosto del 2010. Su opinión fue en sentido **NEGATIVO POR UNANIMIDAD** de los presentes.

CUARTO. Esta Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento, advierte que dentro de las constancias que integran el expediente administrativo número **CLC 19816/2010**, se observa que la modificación solicitada es mayor al 30%, razón por la cual se somete a consideración del Republicano Ayuntamiento, el presente asunto.

En consecuencia de lo anterior, éste órgano colegiado en cumplimiento a los artículos 147 y 148 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, determina que en relación a lo solicitado por el peticionario, consistente en la modificación de lineamientos de construcción, referente al Coeficiente de Área Verde (CAV) de 14.40 metros a 0 metros y del Remetimiento Posterior de 2.00 metros a 0 metros, ello a fin de regularizar la construcción en algunas áreas en planta baja (cocina y lavandería) y planta alta (sala de estar, estudio y una recámara); para el predio ubicado en la Calle Galeana No. 146 Noreste en la Colonia Tampiquito, el cual tiene las siguientes medidas y colindancias: 8.00 metros en su lado Noreste a dar frente a la calle Galeana; 8.00 metros en su lado Suroeste a colindar con lote número 35, en este municipio, dicha solicitud es improcedente y se **NIEGA** por las siguientes consideraciones de hecho y de derecho.

De conformidad con lo establecido en el artículo 148 fracción I del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de este municipio, para obtener la autorización de las modificaciones de lineamientos relativos a remetimientos, altura máxima, coeficiente de uso del suelo (CUS), coeficiente de ocupación del suelo (COS), coeficiente de área verde (CAV), número de cajones de estacionamiento y áreas de maniobras de estacionamiento, aplicables específicamente a una construcción en un lote o predio el solicitante, deberá presentar a la Secretaría **la opinión favorable por escrito de la mayoría de los propietarios de los lotes o predios colindantes y del frente, según la modificación de que se trate**, con excepción de los casos de modificación de remetimientos, de los cuales deberá de presentar el consentimiento del propietario colindante directamente afectado; y en el presente caso a estudio, de las constancias que integran el expediente administrativo que hoy nos ocupa, se advierte que el peticionario, solamente adjuntó a su solicitud, la firma de propietario o poseedor del predio colindante lateral izquierdo identificado con número de expediente catastral 13-026-031 a favor de la solicitud; del predio colindante lateral derecho 13-026-033 no presentó la firma y de los predios colindantes posterior 13-026-035 y 13-026-036 presentó escrito argumentando que: *"...dichos terrenos se trató de localizar por todo tipo de medios y no se localizó..."*; del predio colindante frontal identificado con expediente catastral número 13-027-005, no se presentó la firma requerida, así mismo, del expediente en estudio y análisis se advierte que la Secretaría de Control Urbano realizó la consulta pública a los predios colindantes posterior **13-026-035 y 13-026-036** en fecha 30 de agosto del 2010, el inspector adscrito a la Secretaría de Control Urbano, realizó Acta Interna informando que: *"al llegar a los predios antes mencionados me percaté que los predios son baldíos por tal motivo no se pudo notificar."* Del predio colindante **frontal** con número catastral **13-027-005** se notificó la consulta el 30 de agosto del 2010, se recibió escrito por los propietarios o poseedores del predio en el cual manifestaron que **se oponen a la solicitud**. El 31 de agosto del 2010 se notificó consulta al predio colindante **lateral derecho**, identificado con expediente catastral número **13-026-033**, se recibió respuesta el 2 de septiembre del presente, en el cual manifestó que **se opone a la solicitud**. Se recibió 2-dos escritos ante la Secretaría de Control Urbano en fecha 2 de septiembre del 2010, del propietario del predio **13-026-031** colindante **lateral izquierdo**, **se desiste de la firma proporcionada** al interesado del trámite, y de que **se opone a lo solicitado**, por lo que, en el presente caso, es claro que no se cumple con lo previsto en el numeral en comento y por consecuencia lógica jurídica, se afecta la calidad de vida de los propietarios de los lotes colindantes al predio motivo de la presente solicitud.

En ese mismo orden de ideas, el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de este municipio, establece en su artículo 143, lo siguiente:

Artículo 143.- Para iniciar una construcción se requerirá previamente la obtención de una licencia de construcción que será expedida por la Secretaría.

Para confirmar el cumplimiento de la realización de la construcción conforme al proyecto autorizado, el titular de la licencia deberá tramitar ante la Secretaría, la terminación de la obra, antes de que esta sea utilizada.

En el caso de obras que no constituyan edificaciones deberá hacerlo dentro del término de treinta días naturales después de su conclusión.

No se requerirá de licencia de construcción para realizar una remodelación de fachada o interna a una edificación, salvo que esta pueda alterar la estabilidad estructural de la edificación.

No se requerirá de licencia de construcción para casetas de ventas provisionales de hasta 40 metros cuadrados

En el numeral antes referido, se desprende que antes de iniciar una construcción, se debe contar previamente con la Licencia correspondiente, la cual será expedida por la Secretaría previa



aprobación del Republicano Ayuntamiento, tal y como lo señala el artículo 135 de la normatividad antes invocada (Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de este municipio), acto el cual no fue llevado a cabo por el peticionado, pues del dictamen emitido por la Secretaría, mismo que forma parte integrante del expediente administrativo en estudio, se observa que actualmente el solicitante cuenta con procedimiento jurídico administrativo, debido a que no cuenta con la licencia de ampliación de la construcción, por lo que es evidente que al realizar la ampliación de la construcción sin contar con el permiso correspondiente, incurre en la infracción prevista en el artículo 143 antes citado, fundamento y motivo por el cual deviene NEGAR lo solicitado. Es de aplicación al presente, las siguientes tesis jurisprudenciales:

Registro No. 184149. Localización: Novena Época Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. XVII, Junio de 2003. Página: 972. Tesis: III.2o.A.113 A. Tesis Aislada. Materia(s): Administrativa

DESARROLLO URBANO. EL INTERÉS JURÍDICO PARA INTERPONER EL JUICIO DE NULIDAD ANTE EL TRIBUNAL DE LO ADMINISTRATIVO EN EL ESTADO DE JALISCO, DE LOS RESIDENTES DE UN ÁREA AFECTADA POR LA EXPEDICIÓN DE UNA LICENCIA O PERMISO DE CONSTRUCCIÓN, EN LOS SUPUESTOS A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 169 DE LA LEY RELATIVA DE LA CITADA ENTIDAD FEDERATIVA, SÓLO SE ACREDITA SI SE DEMUESTRA QUE PREVIAMENTE ACUDIERON ANTE LA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA COMPETENTE A DEDUCIR EL DERECHO PREVISTO EN EL MENCIONADO NUMERAL.

El artículo 169 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco establece que **cuando se lleven a cabo construcciones** y cambios de uso de suelo con los que resulten afectados los habitantes del área respectiva, éstos tendrán el derecho de solicitar ante la autoridad competente su suspensión, demolición o modificación; de lo que se obtiene que otorga un derecho de preservación del entorno residencial a los vecinos del área habitacional afectada por obras que originen un deterioro en la calidad de vida de los asentamientos humanos, pero impone la obligación de deducirlo, primeramente, ante la autoridad administrativa competente. Esta prevención no es potestativa, puesto que en ninguna parte del precepto en comento se establece un derecho de opción, es decir, que el deber de acudir ante la autoridad administrativa quede a discreción del gobernado. Por tanto, tomando en consideración que una conducta jurídicamente regulada no puede hallarse al mismo tiempo prohibida y permitida, es obligado concluir que el interés jurídico sólo se surte a condición de que el derecho sustancial se ejercite primeramente ante la autoridad administrativa competente, pues mientras ello no suceda no hay un acto de autoridad que afecte el derecho subjetivo del gobernado que reside en el área afectada, a fin de que sea procedente el juicio de nulidad ante el tribunal de lo administrativo, precisamente porque los artículos 1o. y 4o. de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Jalisco disponen que dicha instancia jurisdiccional procede contra actos de las autoridades estatales, municipales y organismos descentralizados de ambas que afecten intereses jurídicos de los particulares, por lo cual es necesaria la existencia de la resolución que previamente dirima esa controversia para que se ocasione la afectación a los habitantes inconformes, porque es en ese acto en el que se podrá determinar si la construcción o licencia concedida continuará o cesará, y si todavía les causa o no perjuicio, puesto que puede presentarse el caso de que la autoridad administrativa revoque la licencia u ordene la demolición de la construcción, supuesto en el que no se afectarían los intereses de quienes ejercitaron ese derecho.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL TERCER CIRCUITO.
Amparo directo 21/2003. Ecología Colonia Seattle. 28 de marzo de 2003. Unanidad de votos.
Ponente: José Félix Dávalos Dávalos. Secretario: Irineo Lizárraga Velarde.

Registro No. 221094. Localización: Octava Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. VIII, Diciembre de 1991. Página: 242. Tesis Aislada. Materia(s): Administrativa

LICENCIA DE CONSTRUCCION. DEBE ACREDITARSE SU EXISTENCIA PARA QUE PROCEDA EL JUICIO DE AMPARO CONTRA LA ORDEN DE SUSPENSION DE OBRA Y EJECUCION.

Resulta improcedente la acción constitucional, si el acto reclamado se hace consistir en la orden de suspensión de obra y su ejecución, **si de las constancias de autos no se acredita que el peticionario del amparo cuenta con la licencia de construcción vigente, que le permita realizar la obra a que se refiere en su demanda, en razón de que esa actividad se encuentra reglamentada y requiere de licencia para que la construcción se lleve a cabo;** por tanto, estos actos no afectan al interés jurídico de quien intenta la acción constitucional ya que éstos no deben considerarse como conculcatorios del derecho de posesión o propiedad, sino el de construir que sólo se tiene con la licencia correspondiente que es la que engendra la titularidad de ese derecho.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO CIRCUITO.

Amparo en revisión 327/90. Ramiro Chame Flores. 31 de enero de 1991. Unanidad de votos.
Ponente: Francisco A. Velasco Santiago. Secretario: Reynol Castaño Ríos.

Amparo en revisión 105/90. Rafael de Jesús Solís Ibarra. 28 de marzo de 1990. Unanidad de votos.
Ponente: Mariano Hernández Torres. Secretario: Jorge Farrera Villalobos.

Octava Época, Tomo VII Enero, pág. 305.

Registro No. 221976. Localización: Octava Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación VIII, Septiembre de 1991. Página: 153. Tesis Aislada. Materia(s): Administrativa



LICENCIA DE CONSTRUCCION. NO PROCEDE CONCEDER SUSPENSION PROVISIONAL, CONTRA LA NEGATIVA A OTORGARLA.

No procede la medida suspensiva que se solicita en contra de la negativa a otorgar licencia de construcción, aun cuando ésta pueda traer como consecuencia la realización de actos positivos por parte de las responsables, como son la imposición de multas y la suspensión o clausura de la obra que pretenda realizar la quejosa, ya que hacerlo implicaría darle a la suspensión en el amparo, el carácter de constitutiva de derechos al venir a hacer las veces de la autorización cuya negativa se reclama, siendo que tal autorización corresponde expedirla a las autoridades responsables.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DECIMO QUINTO CIRCUITO.

Queja 24/91. Edificadora Fray Junípero, S.A. de C.V. 7 de mayo de 1991. Unanimidad de votos.

Ponente: Pedro F. Reyes Colín. Secretario: Angel Rodríguez Rico.

Registro No. 316249. **Localización:** Quinta Época. **Instancia:** Segunda Sala
Fuente: Semanario Judicial de la Federación CXXIX página: 761 **Tesis Aislada**
Materia(s): Administrativa

INTERES JURIDICO EN EL AMPARO, FALTA DE (LICENCIA DE PELUQUERIA).

Si el propio quejoso admite en su demanda de amparo que el inquilino suyo, y a quien él llamó tercero perjudicado, fue quien gestionó ante las autoridades del Departamento del Distrito la expedición de la licencia de funcionamiento de la peluquería de que se trata y en los propios agravios formulados en el escrito de revisión, sigue reconociendo los hechos anteriores y de las constancias de autos aparece que efectivamente el citado inquilino fue quien gestionó la licencia para una peluquería de su propiedad establecida en una casa propiedad del quejoso, dicho quejoso no fue quien solicitó la licencia y por lo tanto, carece de interés jurídico para promover juicio de amparo contra la negativa de aquélla. Por otra parte, la confesión del quejoso de que fue una tercera persona la que solicitó la licencia en beneficio propio, está demostrando que el perjuicio para él es indirecto y prueba que la negativa de licencia no le afecta su interés jurídico y los agravios indirectos que hace valer no le dan ningún derecho para acudir al juicio de amparo, de acuerdo con tesis jurisprudencial número 59 de la Suprema Corte en los fallos pronunciados de 1917 a 1954 de esta Suprema Corte.

Amparo en revisión 6530/55. Arcadio Molina Moreno. 19 de septiembre de 1956. Unanimidad de cinco votos. Ponente: Nicéforo Guerrero.

En tales consideraciones, por las razones y fundamentos antes expuestos y tomando en cuenta la opinión del Consejo Consultivo Ciudadano de Control Urbano misma que fue en sentido NEGATIVO POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, y como puede observar que el peticionario no ha respetado la licencia de construcción previamente autorizada, lo que se corrobora de las constancias que integran el expediente administrativo (en específico del dictamen emitido por la Secretaría, mismo que fuera transcrito en forma íntegra en el presente dictamen, ver fojas 8 y 9 del presente), así como del dictamen técnico emitido por la Secretaría de Control Urbano, esta Comisión de Control Urbano, resuelve en **SENTIDO NEGATIVO**, lo solicitado por **C. RENÉ JOSÉ CUEVAS GARCÍA**, consistente en la modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación unifamiliar, la modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación unifamiliar, referente al Coeficiente de Área Verde (CAV) de 14.40 metros a 0 metros y del Remetimiento Posterior de 2.00 metros a 0 metros al nivel natural del terreno, para el predio ubicado en la calle Galeana No. 146 Noreste en la Colonia Tampiquito, el cual tiene las siguientes medidas y colindancias: 8.00 metros en su lado Noreste a dar frente a la calle Galeana; 8.00 metros en su lado Suroeste a colindar con lote número 35; 18.00 metros en su lado Sureste a lindar con el lote número 33 y 18.00 metros en su lado Noroeste a limitar con el lote número 31, en este municipio, con una superficie de terreno de 144.00 metros cuadrados, con expediente catastral número 13-026-032, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CLC 19816/2010**

Por lo anteriormente expuesto y fundado, esta Comisión de Control Urbano somete a la consideración del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, el que se ACUERDE NEGAR al C. RENÉ JOSÉ CUEVAS GARCÍA, la solicitud relativa a la modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación unifamiliar, referente al Coeficiente de Área Verde (CAV) de 14.40 metros a 0 metros y del Remetimiento Posterior de 2.00 metros a 0 metros al nivel natural del terreno, para el predio ubicado en la calle Galeana No. 146 Noreste en la Colonia Tampiquito, el cual tiene las siguientes medidas y colindancias: 8.00 metros en su lado Noreste a dar frente a la calle Galeana; 8.00 metros en su lado Suroeste a colindar con lote número 35; 18.00 metros en su lado Sureste a lindar con el lote número 33 y 18.00 metros en su lado Noroeste a limitar con el lote número 31, en este municipio, con una superficie de terreno de 144.00 metros cuadrados, con expediente catastral número 13-026-032, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CLC 19816/2010**, lo anterior, en virtud de que no cumple con los requisitos que establece el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de este Municipio, además de haber incurrido en infracción al Ordenamiento Legal antes citado.

QUINTO. Con base en lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo asentado en los resultandos y consideraciones de este dictamen y de acuerdo a lo establecido en los artículos 1 fracciones, I, II, IV y IX, 3, artículos 5, fracciones I, XVI, XXI, XXVIII, LXII, LXIII y LXIX, 10 último párrafo, 88, 89, 94, 96 primer párrafo, numerales 226, 235, 241 y 361 párrafos tercero y cuarto de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículos 3, 135, 147, 148 y demás relativos del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León,



esta Comisión de Control Urbano somete a la consideración del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, la siguiente propuesta de:

ACUERDOS

PRIMERO.- Por los motivos y fundamentos expuestos en el Considerando Cuarto de la presente resolución, se NIEGA al **C. RENÉ JOSÉ CUEVAS GARCÍA**, la solicitud relativa a la modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación unifamiliar, referente al Coeficiente de Área Verde (CAV) de 14.40 metros a 0 metros y del Remetimiento Posterior de 2.00 metros a 0 metros al nivel natural del terreno, para el predio ubicado en la calle Galeana No. 146 Noreste en la Colonia Tampiquito, el cual tiene las siguientes medidas y colindancias: 8.00 metros en su lado Noreste a dar frente a la calle Galeana; 8.00 metros en su lado Suroeste a colindar con lote número 35; 18.00 metros en su lado Sureste a lindar con el lote número 33 y 18.00 metros en su lado Noroeste a limitar con el lote número 31, en este municipio, con una superficie de terreno de 144.00 metros cuadrados, con expediente catastral número 13-026-032, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CLC 19816/2010**

SEGUNDO.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 361, cuarto párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dicta conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante bajo su estricta responsabilidad.

TERCERO.- Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Control Urbano para los efectos de su legal y debido cumplimiento y notificar a la solicitante como lo dispone la fracción VII del artículo 148 del Reglamento antes citado.

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

Atentamente San Pedro Garza García, Nuevo León a 18 de Agosto del año 2010. H. COMISIÓN DE CONTROL URBANO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN. C. CLAUDETTE TREVIÑO MÁRQUEZ PRESIDENTE A FAVOR DEL DICTAMEN, EN CONTRA DE LA SOLICITUD; C. LIC. ALEJANDRA MAYELA GARZA DOMÍNGUEZ SECRETARIO A FAVOR DEL DICTAMEN, EN CONTRA DE LA SOLICITUD; ARQ. DAGOBERTO EDUARDO FLORES LOZANO VOCAL A FAVOR DEL DICTAMEN, EN CONTRA DE LA SOLICITUD; C. FRANCISCO JAVIER CANTÚ GONZÁLEZ VOCAL A FAVOR DEL DICTAMEN, EN CONTRA DE LA SOLICITUD; C. LORENA CANALES MARTÍNEZ VOCAL A FAVOR DEL DICTAMEN, EN CONTRA DE LA SOLICITUD; C. MARÍA DEL REFUGIO DE LEÓN MARTÍNEZ VOCAL A FAVOR DEL DICTAMEN, EN CONTRA DE LA SOLICITUD.

Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar. Nada más que procede aquí, que vamos a hacer si ya está construido, ya por lo que veo en las fotos ya está muy avanzada la obra, es más ya para estas fechas ya debe de estar terminada, ahí que procede, ¿qué hacemos si se lo estamos negando?

El C. Arq. Aldo Manlio Decanini Garza, Secretario de Control Urbano, expresó: En esa construcción se desarrollo todo el proceso, todo el procedimiento administrativo jurídico, está suspendida, está en estado de suspensión, tiene multa, se le aplico la multa, la sanción, por eso viene a regularización, pero realmente está suspendida, de la decisión que se tome en el Ayuntamiento después se iniciara el procedimiento para efectos de la demolición en su caso o la negativa, peor en este momento está suspendida con todo el procedimiento, multa y sanción.

Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar. Entonces se lo pasamos a la comisión del Regidor García Corral o ¿qué?

El C. Arq. Aldo Manlio Decanini Garza, Secretario de Control Urbano, expresó: Ahí sería que el dictamen se turne a la Secretaría, después al a comisión y después tendría que ser cualquiera de las dos comisiones ya sea la Seguimiento y Control que se instalo o la de Control Urbano que emitan un dictamen en el sentido que quieran disponer de la propiedad.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Se somete a su consideración el dictamen presentado por la Comisión de Control Urbano referente al Expediente Administrativo CLC 19816/2010 relativo a solicitud de modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación unifamiliar, en los términos expuestos, lo cual fue aprobado por unanimidad 12 votos a favor con 1 ausencias.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Para la presentación del sexto dictamen tiene la palabra la Presidenta de la Comisión de Control Urbano relativo al Expediente Administrativo US 19893/2010.



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

A los integrantes de la Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento nos fue turnada en fecha 9 de septiembre de 2010, la solicitud presentada en fecha 31 de agosto del año en curso, por el C. SERGIO VILLARREAL GUAJARDO, mediante la cual solicita **LA LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIAL, DE SERVICIO Y MULTIFAMILIAR, ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE LOS LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS** a los cuales deberá sujetarse el uso de suelo, respecto al inmueble ubicado en la Calle Río Colorado No 411 oriente entre las calles de Río Rosas y Avenida Gómez Morín de la Colonia Del Valle de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual está identificado con el expediente catastral número 01-053-001 y cuenta con una superficie de 625.00 metros cuadrados, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número US-19893 /2010; por lo que se presenta ante esa H. Autoridad el siguiente Dictamen bajo los siguientes resultandos y consideraciones de orden legal.

RESULTANDO:

PRIMERO.- El C. SERGIO VILLARREAL GUAJARDO., presentó solicitud referente a la Licencia de Uso de Suelo para Comercial, de Servicio y Habitacional Multifamiliar, así como la aplicación de los lineamientos urbanísticos a los cuales deberá sujetarse el uso de suelo, respecto al inmueble ubicado en la Calle Río Colorado No 411 oriente entre las calles de Río Rosas y Avenida Gómez Morín de la Colonia Del Valle de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual está identificado con el expediente catastral número 01-053-001 y cuenta con una superficie de 625.00 metros cuadrados, solicitud que fue presentada en fecha 31 de agosto de 2010 ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número US-19893 /2010.

SEGUNDO.- El solicitante adjuntó a su solicitud los documentos a que se refiere el artículo 283 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y 138 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

TERCERO.- La Secretaría de Control Urbano, a través de su personal subordinado, realizó una inspección al inmueble para el cual se solicita la licencia de uso de suelo, reportándose lo siguiente: "Actualmente se le da un uso para oficinas, 08/09/2010"

CUARTO.- La Secretaría de Control Urbano, con fundamento en el artículo 282 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y el artículo 138, fracción XII, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, emitió un dictamen técnico en relación a la solicitud de licencia de uso de suelo al inicio referida, a fin de presentarlo ante el Consejo Consultivo Ciudadano de Control Urbano, a fin de que emita su opinión. Siendo la opinión de la Secretaría:

"Tomando en consideración que el inmueble con expediente catastral 01-053-001, ubicado frente a la vía pública Río Colorado No 411 oriente entre las calles de Río Rosas y Avenida Gómez Morín de la Colonia Del Valle, de éste Municipio, de acuerdo al Plano E-2 de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo Propuestos, del Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024, se encuentran en una zona de uso mixto denominado Centrito Valle, y conforme a la Matriz de Compatibilidad de Usos, Destinos del Suelo por Zonas; Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, Usos Mixto, "Centrito Valle" contenida en el citado Plan, determina como permitidos y condicionado los giros o clasificaciones descritos en el Considerando Quinto punto Zonificación número I inciso A) del presente Dictamen; por lo cual se dictamina como **POSITIVO** la expedición de la Licencia de uso de suelo (para todos los usos permitidos y condicionados), para Habitacional Multifamiliar, Comercial y de Servicios, únicamente para los giros o funciones específicos descritas en el punto I inciso A), de zonificación del apartado presente dictamen, que para todo efecto legal se tienen por transcritos, condicionados a que el solicitante, o terceros causahabientes cumplan con los lineamientos urbanísticos señalados en el punto V del presente dictamen, así como con las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables al caso concreto.

Así mismo, y conforme a la Matriz de Compatibilidad de Usos, Destinos del Suelo por Zonas; Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, Usos Mixto, "Centrito Valle" contenida en el citado Plan determina como prohibidos los giros o clasificaciones descritos en el Considerando Quinto punto número I inciso B), Zonificación del presente Dictamen, por lo que se dictamina como **NEGATIVO** la expedición de la Licencia de uso de suelo (para los usos prohibidos) para Comercial, Servicios y Multifamiliar, únicamente para los giros o funciones específicos descritas en el Considerando Quinto punto número I inciso B), de Zonificación del presente dictamen."

QUINTO.- El expediente administrativo US-19893/2010, así como el dictamen técnico emitido por la Secretaría de Control Urbano, fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano de Control Urbano el día 9 de septiembre de 2010, quienes emitieron su opinión en los siguientes términos: "a favor de lo peticionado".



SEXTO.- La Secretaría de Control Urbano, en términos de lo establecido en el artículo 282 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y en el artículo 138, fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 9 de septiembre de 2010, turnó a esta Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento el expediente formado con motivo de la solicitud del promovente, a fin de que emitiera dictamen y quedar en posibilidad de presentarlo a la consideración del pleno del Republicano Ayuntamiento.

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

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- La Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García Nuevo León, es competente para conocer, estudiar, resolver y proponer al Republicano Ayuntamiento el Dictamen correspondiente, de conformidad con lo señalado en los artículos 58, 59, 60 fracción VIII, 61 fracción III números 1 y 5 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León y el artículo 138, fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDO.- El Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, es la autoridad competente para resolver el dictamen presentado por la Comisión de Control Urbano, referente a la solicitud presentada de conformidad con los artículos 10, fracción XIII, 281, 282 y 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en relación con los artículos 135, segundo párrafo, 137 y 138, fracción XIV del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

TERCERO.- Esta Comisión de Control Urbano advierte que con las documentales relacionadas en los Resultandos Primero y Segundo del presente Dictamen se cumple con lo dispuesto por el artículo 283 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y con lo dispuesto por el artículo 138 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, quedando debidamente acreditado el interés jurídico y la personalidad del solicitante.

CUARTO.- En el presente caso, se tiene que el inmueble con expediente catastral 32-010-001, cuenta con los siguientes antecedentes:

- 1. Escritura pública número 11,898-once mil ochocientos noventa y ocho de fecha 14-catorce de junio de 1995-mil novecientos noventa y cinco ante la fe del Licenciado Pablo H. Quiroga Garza, Titular de la Notaría Pública número 57 con ejercicio en esta ciudad, mediante la cual se celebró un contrato de donación gratuita del bien inmueble entre los señores Pablo Villarreal Garza y Emma Guajardo Ruiz de Villarreal como Donantes y el Señor Sergio Villarreal Guajardo como donatario, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 320 volumen 68 libro 7 sección propiedad unidad Garza García, en fecha 15-quince de marzo de 1996-mil novecientos noventa y seis.

QUINTO.- Por lo anteriormente expuesto y fundado, esta Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento, entra al estudio de la solicitud presentada por el peticionario, así como las constancias que integran el expediente administrativo número US-19893 /2010 y sus antecedentes, así mismo considerando la opinión del Consejo Consultivo Ciudadano de Control Urbano y el dictamen técnico de la Secretaría de Control Urbano, presenta ante este Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, el Dictamen correspondiente respecto a la solicitud presentada por el C. SERGIO VILLARREAL GUAJARDO, mediante la cual solicita LA LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIAL, DE SERVICIO Y MULTIFAMILIAR, ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE LOS LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS a los cuales deberá sujetarse el uso de suelo, respecto al inmueble ubicado en la Calle Río Colorado No 411oriente entre las calles de Río Rosas y Avenida Gómez Morín de la Colonia Del Valle de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual está identificado con el expediente catastral número 01-053-001y cuenta con una superficie de 625.00 metros cuadrados, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número US-19893 /2010, y de la cual, del dictamen técnico emitido por la Secretaría de Control Urbano, se desprende, lo siguiente:

I.- ZONIFICACION

El predio de referencia, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, por su ubicación, se encuentra en una zona de uso mixto denominada “Centrito Valle”, con densidad de HM5 (135.00 metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda)

A) De conformidad con lo dispuesto por la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas, Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, Uso Mixto, “Centrito Valle” contenida en el citado Plan, las funciones habitacional multifamiliar, comercial y de servicios, se consideran como permitidos o condicionados los siguientes:

1000	Habitacional
------	--------------



1003	Vivienda multifamiliar horizontal (135 m ² por unidad de vivienda)
1004	Vivienda multifamiliar vertical (departamentos) (135 m ² por unidad de vivienda)
2000	Comercial
2100	Comercial al por mayor o al por menor
2110	Textiles, ropa, calzado u otros artículos de piel
2111	Fibras textiles
2119	Artículos de ferretería y tlapalería
2120	Artículos para oficinas
2122	Jugueterías
2123	Papelerías, librerías, revistarias
2124	Artículos escolares y de oficina
2125	Misceláneas
2126	Frutas y legumbres
2127	Carnes y productos derivados
2128	Carnicería, salchichonería, cremería, huevo y leche
2129	Pescados, mariscos y otros productos marinos
2130	Abarrotes y ultramarinos (tienda de conveniencia)
2131	Dulcerías, chocolates, paletterías y neverías
2132	Refrescos embotellados y aguas purificadas
2135	Cigarros y puros
2137	Panaderías y tortillerías
2138	Supermercados y tiendas de autoservicio
2139	Farmacias y similares
2140	Muebles, aparatos y artículos para el hogar
2141	Alfombras, cortinas y similares
2142	Espejos, vidrios y lunas
2147	Equipo y material fotográfico y cinematográfico
2148	Artículos y aparatos deportivos
2149	Ópticas
2150	Florerías
2151	Refaccionarias
2152	Joyerías y relojerías
2153	Artesanías y artículos artísticos
2154	Artículos religiosos

3000	Servicios
3100	De alimentos y bebidas
3101	Restaurante
3102	Cafetería
3103	Taquería
3300	De alojamiento
3301	Hotel
3400	Servicios bancarios y financieros
3401	Casa de cambio
3402	Aseguradora
3403	Arrendadora
3404	Banco
3405	Cajero automático
3500	Prestación de servicios a empresas y particulares
3501	Oficinas, despachos de profesionistas
3503	Alquiler de automóviles
3504	Limpieza y mantenimiento de edificios
3600	Servicios educativos
3601	Jardín de niños , CENDIS
3602	Escuela primaria
3603	Escuela secundaria
3604	Jardín de niños y escuela primaria
3605	Jardín de niños, escuela primaria y escuela secundaria



3606	Escuela primaria y secundaria
3607	Escuela preparatoria
3608	Escuela preparatoria y universidad o similar
3609	Universidad o similares
3610	Escuela secretarial, oficios, computación;
3611	Escuela técnica: artes, deportes, danza, música y similares
3612	Escuela de educación especial
3700	Servicios de salud
3701	Consultorio médico o dental
3702	Laboratorio médico o dental
3703	Unidad de emergencia
3704	Clínica
3705	Hospital
3800	Servicios de asistencia social
3801	Guardería infantil
3802	Orfanatorio
3900	Asociaciones civiles
3901	Colegio de profesionistas
3902	Sindicato, gremio
4000	Servicios religiosos y mortuorios
4001	Templo
4003	Seminario
4100	Servicios de recreación pasiva
4101	Cine
4102	Radiodifusora
4103	Teatro
4112	Cibercafé
4200	Servicios de recreación activa
4201	Canchas o campos deportivos
4202	Vitapista
4203	Patinadero
4204	Boliche
4207	Gimnasio
4300	Servicios culturales
4301	Biblioteca
4302	Museo
4303	Galería de arte
4500	Servicios de reparación de otros artículos
4501	Cerrajería
4502	Reparación de calzado
4503	Compostura de ropa, sastrería
4504	Taller de reparación de aparatos electrodomésticos
4600	Servicios de limpieza
4601	Lavandería
4602	Tintorería
4603	Lavado de muebles y alfombras
4604	Lavado y autolavado de vehículos
4700	Servicios personales
4701	Salón de belleza
4703	Peluquería, estética
4704	Estudio fotográfico
4705	Agencia de viajes
4900	Servicios de comunicaciones y transportes
4901	Correos
4902	Teléfonos
4905	Estacionamiento de taxis
4908	Torres, antenas y otros equipos para radio comunicación. "CONDICIONADO"

B) De conformidad con lo dispuesto por la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas, Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, Uso Mixto, “Centrito Valle” contenida en el citado Plan, las funciones habitacional multifamiliar, comercial y de servicios, se consideran como prohibidos los siguientes:



Clave	Uso, Destino y Función del Suelo
2100	Comercial
2101	Fierro viejo
2102	Materiales de demolición
2103	Papel, cartón o vidrios usados
2104	Desechos industriales
2105	Materias primas y maquinaria agropecuaria
2106	Materiales y maquinaria para la industria y la construcción
2107	Equipo y materiales para el comercio y servicios
2108	Alimento preparado para animales
2109	Cueros y pieles
2112	Madera, materiales de construcción
2113	Papel, cartón o vidrio nuevo
2114	Envases
2115	Carbón mineral y otros combustibles sólidos
2116	Fertilizantes y plaguicidas
2117	Combustible derivados del petróleo
2118	Productos químico-farmacéuticos o para usos industriales
2121	Vehículos de transporte, accesorios, refacciones y partes
2133	Depósito y venta de cerveza
2134	Vinos y Licores
2136	Mercados públicos
2144	Gasolineras
2145	Estaciones de gas licuado de petróleo
2146	Venta de grasas y aceites lubricantes
2155	Venta de automóviles, camiones, motocicleta y similares
3100	Servicios
3104	Bar y cantina
3200	Cabarets y centros nocturnos
3201	Cabarets
3202	Centro nocturno
3203	Discoteca
3204	Prostíbulo
3205	Espectáculo con exhibición de personas desnudas o semidesnudas
3300	De alojamiento
3302	Motel
3303	Posada
3304	Casa de Asistencia
3305	Casa de huéspedes
3400	Servicios bancarios y financieros
3402	Aseguradoras
3403	Arrendadoras
3404	Banco
3405	Cajero automático
3500	Prestación de servicios a empresas y particulares
3502	Control de plagas
3800	Servicios de asistencia social
3803	Asilo de ancianos
3900	Asociaciones civiles
3903	Club deportivo
3904	Club social
4000	Servicios religiosos y mortuorios
4002	Convento
4005	Cementerio, panteón
4100	Servicios de recreación pasiva
4104	Autódromo
4105	Velódromo
4106	Palenque
4107	Estadio
4108	Parque deportivo
4109	Casino, casa de apuestas y similares
4110	Lotería
4111	Videojuegos, juegos de mesa



4200	Servicios de recreación activa
4205	Billar
4206	Centro para eventos sociales
4300	Servicios culturales
4404	Zoológico
4700	Servicios personales
4702	Sala de masajes terapéuticas
4900	Servicios de comunicaciones y transportes
4902	Telégrafos
4907	Estación de televisión

Además de los usos, destinos del suelo y funciones que se indican como prohibidos en la Matriz de Compatibilidad o Permisibilidad de Usos y Destinos del Suelo del Plan o Programas, también se consideran prohibidos los siguientes: casas de apuestas, cabaretes, establecimientos que presenten espectáculos con exhibición de personas desnudas o semidesnudas, en vivo o mediante medios electrónicos, casinos, loterías, videojuegos o actividades que requieran autorización conforme a la Ley Federal de Juegos y Sorteos, salas de masajes no terapéuticos, prostíbulos, hoteles o moteles diseñados para corta estancia o con estacionamiento integrado a la habitación, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Así mismo, cualquier uso, destino o función que no se mencione en la Matriz de Compatibilidad o Permisibilidad de Usos y Destino del Suelo se considera **prohibido**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

II. LAS EDIFICACIONES QUE SE EFECTUARÁN EN EL PREDIO CON EXPEDIENTE CATASTRAL 01-053-001, DE CONFORMIDAD CON EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, DEBERÁ SUJETARSE A LOS SIGUIENTES LINEAMIENTOS DE DESARROLLO URBANO:

CONCEPTO	NORMATIVIDAD
Densidad	HM5 (135.00 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda)
Altura Máxima	Las edificaciones con uso de suelo comercial, de servicios o mixto podrán tener una altura de 10 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 predio habitacional unifamiliar señalado en el Plan. Artículo 63 Vivienda Multifamiliar Vertical: Se le permitirá una altura máxima de 12 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 lote o predio que el Plan determine con uso de suelo Habitacional. Artículo 48 fracción II Vivienda multifamiliar horizontal: cada edificación no deberá sobrepasar la altura de 12 metros o tres pisos lo que sea mayor. Artículo 48 fracción III
Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS)	1.50 veces Artículo 65 Fracción II, número 1 En los supuestos establecidos en la fracción II, número 1, de éste artículo el área de la edificación destinada a uso habitacional y el área de estacionamientos para el uso de habitacional no se contabilizarán para efectos del cálculo del Coeficiente de Utilización del Suelo
Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)	70% Artículo 65 Fracción I letra b.
Coefficiente de Área Verde (CAV)	15% Artículo 68 Fracción II
Remetimiento Frontal	Comercial, Servicios o Mixto: el 5% de la longitud del frente del lote, con excepción de las casetas de vigilancia menores de 10 metros cuadrados de construcción, así como en los casos de pórticos de accesos. Artículo 64 fracción II Multifamiliar: el 5% de la longitud del frente del lote o predio. Artículo 53 fracción II
Remetimiento Posterior	Comercial, Servicios o Mixto: Tres metros o el 10% de la longitud de la colindancia posterior, el que resulte mayor, cuando colinde con inmueble que el Plan o Programa determine con uso habitacional unifamiliar o multifamiliar. Artículo 64 fracción III letra b. No se exigirá remetimiento posterior en sótano. Artículo 64, segundo párrafo. Multifamiliar: tres metros o el 10% de la longitud de la colindancia posterior, el que resulte mayor, en el caso de la vivienda multifamiliar cuando colinde con vivienda unifamiliar. Artículo 53 fracción III letra c.



Remetimiento Lateral	Comercial, Servicios o Mixto: Ninguno cuando colinde con inmuebles que el Plan o Programa determina con usos de suelo comercial, de servicios, mixto o industrial o cuando la colindancia sea con una vía pública, derecho de paso propiedad municipal o un área de propiedad municipal destinada a parque, jardín o plaza. Artículo 64 fracción IV letra a. Un metro o el 3% de la longitud de cada colindancia lateral, el que resulte mayor cuando colinde con vivienda unifamiliar o multifamiliar. Artículo 64 fracción IV letra b Multifamiliar: en vivienda multifamiliar de más de tres pisos de altura, en donde los lotes o predios tengan frente mayor a 15 metros, el remetimiento mínimo lateral será de 1 metro o el 3% de la longitud de los lados del terreno, el que resulte mayor. Artículo 53 fracción IV letra e.
-----------------------------	--

En nuevas edificaciones el área de construcción destinada para estacionamiento, sólo se cuantificará en un 50%, para los efectos del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), el resto de la construcción de la edificación se cuantificará al 100% del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) que le corresponda. (Artículo 65 Fracción II número 5 del Reglamento citado)

En edificaciones con uso de suelo diverso al habitacional, el área de construcción destinada para estacionamiento, se cuantificará en un 75%, para los efectos del Coeficiente de Uso de Suelo (CUS), el resto de la construcción de la edificación se cuantificará al 100% del Coeficiente de Uso de Suelo (CUS) que le corresponda. (Artículo 66. primer párrafo, del Reglamento citado)

En todos los casos, los cajones de estacionamiento excedentes que se encuentren cubiertos con losa, no se contabilizarán para efectos del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS). (Artículo 66 segundo párrafo del Reglamento citado)

Las Losas jardín no se tomarán en cuenta para el cálculo del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos: (Artículo 65 último párrafo, del Reglamento citado)

- I. Que la losa jardín sea la azotea superior de la edificación destinada para estacionamiento.
- II. Que la losa jardín cuente con la preparación técnica para soportar los elementos, materiales y demás bienes que sobre la misma se colocarán así como los derivados del mantenimiento de esos elementos materiales;
- III. Que la losa jardín se habilite con las condiciones necesarias para la instalación y sobrevivencia de arbustos y plantas de las especies y en las cantidades que determine la Secretaría, tomando en cuenta la cantidad de dos (2) arbustos con una altura de cincuenta (50) centímetros por cada sesenta y cuatro (64) metros cuadrados de losa, debiendo cubrir el setenta por ciento (70%) del área restante con herbáceas (césped natural);
- IV. Que la habilitación a que se refiere el inciso anterior esté concluída antes de que inicie la utilización de la edificación; y
- V. Que los requisitos y condiciones señalados en los anteriores incisos permanezcan durante el tiempo que esté en uso de la edificación.

La Losa jardín no se tomará en cuenta para el cálculo de los Coeficientes de Utilización del Suelo (CUS) o Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y si se tomará en cuenta para el cálculo del Coeficiente de Área Verde (CAV). (Artículo 68, tercer párrafo, del Reglamento citado)

Se podrá sustituir hasta un 50%-cincuenta por ciento del Coeficiente de Área Verde (CAV) mediante una losa jardín, siempre y cuando la situación cumpla con los siguientes requisitos: (artículo 68, último párrafo, del Reglamento citado)

- a) Que la losa jardín sea la cubierta de la edificación destinada para estacionamiento.
- b) Que el porcentaje del Coeficiente de Área Verde (CAV) que se pretenda sustituir deberá complementarse con 2-dos metros cuadrados de losa jardín, por cada metro cuadrado de Coeficiente de Área Verde.
- c) Que la losa jardín cuente con la preparación técnica para que soporte los elementos materiales y demás bienes que sobre la misma se ubicarán, así como los derivados del mantenimiento de esos elementos materiales.
- d) Que la losa jardín se habilite con los elementos materiales y demás bienes que sobre la misma se ubicarán, que deberán de ser: árboles, arbustos y todos aquellos que sean necesarios para que en la losa exista un jardín, tierra suficiente para la sobrevivencia de árboles y arbustos, siendo ese jardín compuesto con los árboles y especies y las cantidades que sugiera la Secretaría, tomando en cuenta un árbol por cada 64 metros cuadrados de losa, así mismo deberá tener arbustos a razón de 2 por cada 64 metros cuadrados de losa, los cuales deberán de medir mínimo 50 centímetros de altura, el resto de la superficie de la losa deberá de cubrirse como mínimo 70% de herbáceas (césped natural).
- e) Que la habilitación a que se refiere el inciso anterior esté concluída antes de que inicie la utilización de la edificación, ya sea por el solicitante de la construcción o por cualquier otra persona.
- f) Que durante todo el tiempo que sea utilizada la edificación exista la totalidad del jardín, con árboles y arbustos vivos sobre la losa.

III.- ESTACIONAMIENTO:



Las edificaciones con uso habitacional multifamiliar deberán tener los cajones de estacionamiento que se señalan en seguida: (Artículo 75, párrafos tercero, cuarto, quinto y sexto del Reglamento citado)

- 1. Por cada unidad de vivienda o departamento hasta 100 metros cuadrados de construcción, 1.5 cajones;
- 2. Por cada unidad vivienda o departamento mayor de 100 metros cuadrados hasta 250 metros cuadrados de construcción, 2 cajones;
- 3. Por cada unidad de vivienda o departamento mayor de 250 metros cuadrados hasta 400 metros cuadrados de construcción, 3 cajones de estacionamiento; y
- 4. Por cada unidad de vivienda o departamento mayor de 400 metros cuadrados de construcción, 4 cajones de estacionamiento.

Para determinar el total de cajones de estacionamiento que requiere la edificación multifamiliar, se multiplicará el factor que corresponda de acuerdo a los incisos anteriores por las unidades de viviendas o departamentos que queden en cada parámetro de cajones y estos resultados se sumarán.

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 pretenda edificar en el inmueble, conforme a los siguientes parámetros:

Unidades de viviendas o departamentos a edificar	Cajones estacionamiento adicionales para visitantes
I. 2 a 3	2
II. 4 a 6	3
III. 7 a 10	4
IV. 11 a 15	6
V. 16 a 20	8
VI. 21 a 30	10
VII. 31 a 40	12
VIII. 41 a 50	14
IX. 51 a 75	19
X. 76 a 100	21

Más de 100 departamentos se multiplicará el factor del 18% por el número de departamentos con que cuenta el edificio, con un mínimo de 21 cajones de estacionamiento.

Estacionamiento Comercial y Servicios:

El uso de suelo o las edificaciones comerciales, de servicios, mixtos, destinados de equipamiento urbano o destinos de infraestructura, deberán contar con el mínimo de cajones de estacionamiento que establece la Matriz de Cajones de estacionamiento según Usos y Destinos del Suelo. (Artículo 77 del Reglamento antes citado)

2000	Comercial	
2100	Comercial al por mayor o al por menor	
2110	Textiles, ropa, calzado u otros artículos de piel	1 cajón por cada 100 m2 o fracción menor de construcción en el caso de bodegas, almacenes y edificaciones con venta de productos al mayoreo o 1 cajón por cada 20 m2 de construcción en el caso de comercio de venta de productos al menudeo
2111	Fibras textiles	
2119	Artículos de ferretería y tlapalería	
2120	Artículos para oficinas	
2122	Jugueterías	
2123	Papelerías, librerías, revistaría	
2124	Artículos escolares y de oficina	
2125	Misceláneas	
2126	Frutas y legumbres	
2127	Carnes y productos derivados	
2128	Carnicería, salchichonería, cremería, huevo y leche	
2129	Pescados, mariscos y otros productos marinos	
2130	Abarrotes y ultramarinos (tienda de conveniencia)	
2131	Dulcerías, chocolates, paletterías y neverías	
2132	Refrescos embotellados y aguas purificadas	
2135	Cigarros y puros	
2137	Panaderías y tortillerías	
2138	Supermercados y tiendas de autoservicio	
2139	Farmacias y similares	



2140	Muebles, aparatos y artículos para el hogar	1 cajón por cada 100 m2 o fracción menor de construcción en el caso de bodegas, almacenes y edificaciones con venta de productos al mayoreo o 1 cajón por cada 20 m2 de construcción en el caso de comercio de venta de productos al menudeo
2141	Alfombras, cortinas y similares	
2142	Espejos, vidrios y lunas	
2147	Equipo y material fotográfico y cinematográfico	
2148	Artículos y aparatos deportivos	
2149	Ópticas	
2150	Florerías	
2151	Refaccionarías	
2152	Joyerías y relojerías	
2153	Artesanías y artículos artísticos	
2154	Artículos religiosos	

3000	Servicios	
3100	De alimentos y bebidas	
3101	Restaurante	1 cajón por cada 10 m2 de construcción
3102	Cafetería	
3103	Taquería	
3300	De alojamiento	
3301	Hotel	1 cajón por cada 2 habitaciones
3400	Servicios bancarios y financieros	
3401	Casa de cambio	1 cajón por cada 15 m2 de construcción
3402	Aseguradora	
3403	Arrendadora	
3404	Banco	
3405	Cajero automático	No requiere si ocupa menos de 20 m2 de construcción. A partir de 20 m2 de construcción, 1 cajón por cada 20 m2 de construcción.
3500	Prestación de servicios a empresas y particulares	
3501	Oficinas, despachos de profesionistas	1 cajón por cada 25 m2 de construcción
3503	Alquiler de automóviles	1 cajón por cada 20 m2 de construcción
3504	Limpieza y mantenimiento de edificios	
3600	Servicios educativos	
3601	Jardín de niños , CENDIS	1 cajón por cada 25 m2 de construcción
3602	Escuela primaria	
3603	Escuela secundaria	
3604	Jardín de niños y escuela primaria	
3605	Jardín de niños, escuela primaria y escuela secundaria	
3606	Escuela primaria y secundaria	
3607	Escuela preparatoria	1 cajón por cada 20 m2 de construcción
3608	Escuela preparatoria y universidad o similar	
3609	Universidad o similares	
3610	Escuela secretarial, oficios, computación;	
3611	Escuela técnica: artes, deportes, danza, música y similares	1 cajón por cada 25 m2 de construcción
3612	Escuela de educación especial	
3700	Servicios de salud	
3701	Consultorio médico o dental	1 cajón por cada 20 m2 de construcción
3702	Laboratorio médico o dental	
3703	Unidad de emergencia	
3704	Clínica	
3705	Hospital	



3800	Servicios de asistencia social	
3801	Guardería infantil	1 cajón por cada 20 m2 de construcción
3802	Orfanatorio	1 cajón por cada 50 m2 de construcción
3900	Asociaciones civiles	
3901	Colegio de profesionistas	1 cajón por cada 10 m2 de construcción
3902	Sindicato, gremio	
4000	Servicios religiosos y mortuorios	
4001	Templo	1 cajón por cada 10 m2 de construcción
4003	Seminario	1 cajón por cada 20 m2 de construcción
4100	Servicios de recreación pasiva	
4101	Cine	1 cajón por cada 10 m2 de construcción
4102	Radiodifusora	
4103	Teatro	
4112	Cibercafé	1 cajón por cada 20 m2 de construcción
4200	Servicios de recreación activa	
4201	Canchas o campos deportivos	1 cajón por cada 20 m2 de construcción
4202	Vitapista	No requiere si está integrada a canchas, gimnasio o similar
4203	Patinadero	1 cajón por cada 10 m2 de construcción
4204	Boliche	4 cajones por pista
4207	Gimnasio	1 cajón por cada 10 m2 de construcción
4300	Servicios culturales	
4301	Biblioteca	1 cajón por cada 10 m2 de construcción
4302	Museo	
4303	Galería de arte	
4500	Servicios de reparación de	
4501	Cerrajería	1 cajón por cada 20 m2 de construcción
4502	Reparación de calzado	
4503	Compostura de ropa, sastrería	
4504	Taller de reparación de aparatos electrodomésticos	
4600	Servicios de limpieza	
4601	Lavandería	1 cajón por cada 30 m2 de construcción
4602	Tintorería	
4603	Lavado de muebles y alfombras	
4604	Lavado y autolavado de vehículos	
4700	Servicios personales	
4701	Salón de belleza	1 cajón por cada 20 m2 de construcción
4703	Peluquería, estética	
4704	Estudio fotográfico	
4705	Agencia de viajes	
4900	Servicios de comunicaciones y transportes	
4901	Correos	1 cajón por cada 20 m2 de construcción
4902	Telégrafos	
4905	Estacionamiento de taxis	
4908	Torres, antenas y otros equipos para radio comunicación. "CONDICIONADO"	No requiere

De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 78 del Reglamento antes citado Reglamento, los estacionamientos deben tener espacio para la circulación y las maniobras de estacionamiento de los vehículos, con las dimensiones que se indican en las Tablas No. 1 y 2, con excepción de los lotes o predios que den frente vías subcolectoras y locales. Por cada 4 cajones de estacionamiento podrá



haber 1 para vehículos compactos. Para las personas discapacitadas, adultos mayores y mujeres embarazadas los cajones de estacionamiento deberán cumplir con lo dispuesto por los artículos 112, 113 y 114 de este Reglamento.

TABLA 1. DIMENSIONES MÍNIMAS DE ESTACIONAMIENTO VEHÍCULOS NO COMPACTOS

Cajón para Vehículo No Compacto				Carriles de Circulación (D)			
ANGULO (X)	ANCHO (A)	LARGO (B)	HORIZONTAL (C)	UN SOLO SENTIDO		DOBLE SENTIDO	
				HILERA SENCILLA	HILERA DOBLE	HILERA SENCILLA	HILERA DOBLE
90°	2.70	5.00	5.00	7.00	7.00	7.00	7.00
75°	2.70	5.00	5.55	6.00	5.95	7.00	7.00
60°	2.70	5.00	5.70	4.85	4.95	7.00	7.00
45°	2.70	5.00	5.45	3.55	3.65	7.00	7.00
30°	2.70	5.00	4.85	3.45	3.60	7.00	7.00
0°	2.80	7.00	2.80	3.80	3.80	7.00	7.00

NOTA: (E) = C+D

TABLA 2. DIMENSIONES MÍNIMAS DE ESTACIONAMIENTO VEHÍCULOS COMPACTOS

Cajón para Vehículo Compacto				Carriles de Circulación (D)			
ANGULO (X)	ANCHO (A)	LARGO (B)	HORIZONTAL (C)	UN SOLO SENTIDO		DOBLE SENTIDO	
				HILERA SENCILLA	HILERA DOBLE	HILERA SENCILLA	HILERA DOBLE
90°	2.50	4.50	4.50	6.50	6.50	7.00	7.00
75°	2.50	4.50	5.00	5.50	5.45	7.00	7.00
60°	2.50	4.50	5.15	4.55	4.65	7.00	7.00
45°	2.50	4.50	4.95	3.55	3.65	7.00	7.00
30°	2.50	4.50	4.45	3.45	3.60	7.00	7.00
0°	2.80	6.00	2.60	3.80	3.80	7.00	7.00

NOTA: (E) = C+D

En los lotes o predios con uso de suelo comercial, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura, se deberá asignar cuando menos, por cada 10 cajones, 1 cajón o el 3% del total de cajones, lo que resulte mayor, de la edificación para uso exclusivo de las personas discapacitadas. Las fracciones contarán como una unidad. (Artículo 80 del citado Reglamento)

Los cajones para uso exclusivos de personas discapacitadas, adultos mayores y mujeres embarazadas deberán estar claramente identificados y ubicados lo más próximo a la entrada principal de la edificación. Estos deberán tener un ancho mínimo de 3.50 metros. (Artículo 81 del citado Reglamento)

El uso de suelo o las edificaciones comerciales, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura, que utilicen una flotilla de vehículos como apoyo a las actividades que se desarrollan en ellas, deberán contar con los cajones de estacionamiento exclusivo para acomodar los vehículos de la flotilla, adicionalmente a los cajones de estacionamiento que le corresponda de acuerdo a la Matriz de Cajones de Estacionamiento Según Usos y Destinos del Suelo, debiendo de estar identificados en el proyecto y señalados físicamente dentro del inmueble. (Artículo 84 del citado Reglamento)

Las rampas de circulación vehicular en los estacionamientos deberán ubicarse en el interior del lote o predio y deberán tener como máximo, el 15% de pendiente, con una transición entre la rampa y el piso o banqueta del 6% de pendiente como máximo. La longitud mínima de la rampa de transición debe ser de 3.60 metros y el ancho de la misma será de 3 metros por cada sentido de circulación. Cuando la losa del estacionamiento sea utilizada como rampa y estacionamiento a la vez su pendiente será de un 6% máximo. (Artículo 86 del citado Reglamento)

El uso de suelo o las edificaciones comerciales, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura, deberán contar con entrada y salida al estacionamiento de 3 metros por cada sentido de circulación, quedando prohibido instalarse en los ochavos. (Artículo 88 del citado Reglamento).

Los estacionamientos a nivel del suelo deberán quedar aislados de los lotes o predios colindantes con edificaciones de vivienda, mediante materiales que no impidan la visión y la circulación hacia los lotes o predios con uso de suelo habitacional. Así mismo, el sistema de alumbrado a emplear en el estacionamiento no debe generar molestias o afectar de algún modo a los vecinos colindantes. (Artículo 93 del citado Reglamento).

En las edificaciones comerciales, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura los cajones de estacionamiento para empleados deben de estar



identificados en el proyecto y señalados físicamente dentro del inmueble. (Artículo 96 del citado Reglamento).

Los predios o edificaciones cuyos usos originen un alto flujo vehicular como: Centros comerciales; centros de espectáculos públicos; de educación superior; hospitalarios y centros médicos; conjuntos administrativos públicos o privados; centro de exposiciones y ferias permanentes; torres de oficinas, departamentos y usos mixtos; conjuntos habitacionales de alta densidad vertical; y otros que por su ubicación representan fuentes de conflicto con la vialidad de la zona, se deberá resolver en su interior, mediante vestíbulos para vehículos (motor lobby) todos los movimientos vehiculares de tal manera que no causen congestionamientos en la vía pública. **Deberá presentar además para su autorización el correspondiente estudio de impacto vial.** Los lineamientos derivados de dicho estudio, se especificarán al otorgarse la Licencia de Uso de Suelo o de Construcción respectivas. (Artículo 97 del citado Reglamento).

Las construcciones que se realicen deberán de contar con la 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 y realizarse bajo las especificaciones que permitan prevenir y combatir los riesgos de incendios, según el tipo de utilización de la edificación, debiendo cumplir con las recomendaciones que emita alguna institución competente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 228 fracción VIII y IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Al momento de solicitar la licencia de construcción deberá solicitar el visto bueno de parte de la Dirección de Ecología de ésta Secretaría, y en su caso, la autorización de la tala de árboles que resulten afectados por el desplante de la edificación.

Se deberá dar cumplimiento a las normas del Reglamento Para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable Para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, contenidas en sus artículos 15, 27, 33, 35, 36, 37, 39, 41, 44, 54, 55, 56, 57, 58, 64, 65, 77, 78, 83, 85, 86, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117 y 120.

DICTAMEN.

Tomando en consideración que el inmueble con expediente catastral 01-053-001, ubicado frente a la vía pública Río Colorado No 411 oriente entre las calles de Río Rosas y Avenida Gómez Morín de la Colonia Del Valle, de éste Municipio, de acuerdo al Plano E-2 de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo Propuestos, del Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024, se encuentra en una zona de uso mixto denominado Centrito Valle, y conforme a la Matriz de Compatibilidad de Usos, Destinos del Suelo por Zonas; Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, Usos Mixto, "Centrito Valle" contenida en el citado Plan, determina como permitidos y condicionado los giros o clasificaciones descritos en el Considerando Quinto punto Zonificación número I inciso A) del presente Dictamen; por lo cual se dictamina como **POSITIVO** la expedición de la Licencia de uso de suelo (para todos los usos permitidos y condicionados), para Habitacional Multifamiliar, Comercial y de Servicios, únicamente para los giros o funciones específicos descritas en el punto I inciso A), del apartado de zonificación del presente dictamen, que para todo efecto legal se tienen por transcritos, condicionados a que el solicitante, o terceros causahabientes cumplan con los lineamientos urbanísticos señalados en el punto V del presente dictamen, así como con las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables al caso concreto.

Así mismo, y conforme a la Matriz de Compatibilidad de Usos, Destinos del Suelo por Zonas; Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, Usos Mixto, "Centrito Valle" contenida en el citado Plan determina como prohibidos los giros o clasificaciones descritos en el Considerando Quinto punto número I inciso B), Zonificación del presente Dictamen, por lo que se dictamina como **NEGATIVO** la expedición de la Licencia de uso de suelo (para los usos prohibidos) para Comercial, Servicios y Multifamiliar, únicamente para los giros o funciones específicos descritas en el Considerando Quinto punto número I inciso B), de Zonificación del presente dictamen.

Siendo objeto de la licencia de uso de suelo establecer las normas de planificación de orden urbanístico, de preservación natural y protección al ambiente, se deberá informar al solicitante que de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y la Matriz de Cajones de Estacionamiento contenido en el mismo, el uso de suelo pretendido deberá desarrollarse en edificaciones que cumplan con los lineamientos urbanísticos de construcción que se encuentren vigentes al momento de presentar su solicitud, ya que la presente no constituye una licencia de construcción ni de uso de la edificación, por lo que antes de iniciar la construcción o dar la función del uso de suelo referido, deberá presentar el proyecto estructural para su autorización, y solicitar la respectiva licencia de construcción y/o uso de edificación, la cual deberá respetar los lineamientos que señalen las disposiciones legales y reglamentarias de desarrollo urbano vigentes al momento de ingresar su solicitud, por lo que esta no le genera derecho sino únicamente respecto al uso de suelo señalado.

La licencia de uso de suelo perderá su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y se empezarán a contar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su



expedición, como lo establece el artículo 285 de la Ley del Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

En el momento de solicitar la licencia de construcción y/o uso de edificación deberá de cumplir con todos y cada uno de los requisitos y obligaciones establecidas en las leyes y reglamentos de desarrollo urbano aplicables.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 136 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, las edificaciones comerciales o de servicios deben exhibir de manera permanente, tanto en el interior como en el exterior, copia de las autorizaciones de las licencias de uso de suelo y licencias de uso de edificación autorizadas, por lo que deberá de exhibirse permanentemente la presente resolución.

Con base en lo expuesto en los resultandos y considerandos de este dictamen y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 3, 5 fracciones I, VII, XXI, XXX, XLVII, LXIII y LXIX, 6 fracción IV, 10 fracciones I, II, XIII, XIX y XXV, 11, 54, 82, 88, 89, 90, 94, 96, primer párrafo, 100, 121, fracción I, 123, fracción I, incisos a), b) y c), 124, fracción III, inciso b), 137 fracciones I y IV, 138, 191, párrafos primero, segundo y tercero, fracción X, 192, 228 fracción I, 241, 281, 282, 283, 284, 285, 325 y 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3, 4, fracciones III, V, IX, X, XI, XII, XIV, XVI, XX, XXI, XXIII, XXV, XXVIII, XXIX, XXXIII, XXXVIII, XL, XLII y XLIV, 5, 9, fracción I, letras a, b y c, 11, 12, fracciones III y V, 24, 25, 34, 36, 37, 40, último párrafo, 42, 48, fracción II, 50, 51, 52, 53, fracciones II, III, letras c y d, y IV, letra e, 54, 55, 57, fracción IV, 59, 60, 63, segundo párrafo, 65, fracción I, letra c, fracción II, número 2, letra e, 66, 68, fracción III, 69, fracción II, III, IV, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 84, 85, 86, 88, 91, 93, 96, 97, 98, 100, fracción III, 102, 103, 114, 135, 136, 137, 138, 151, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 168, 170, 175, 176, 177, 178, 192, 193, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206 y 207 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, artículos 15, 27, 33, 35, 36, 37, 39, 41, 44, 54, 55, 56, 57, 58, 64, 65, 77, 78, 83, 85, 86, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117 y 120 del Reglamento Para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable Para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, ésta Comisión de Control Urbano somete a la consideración del Republicano Ayuntamiento, los siguientes:

ACUERDOS:

PRIMERO:- Por los motivos y fundamentos expuestos y condicionado a que se cumpla con lo establecido en el Considerando Quinto, de esta resolución, se **AUTORIZA** al C. SERGIO VILLARREAL GUAJARDO, su petición relativa a la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIAL, DE SERVICIO Y MULTIFAMILIAR, ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE LOS LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS** a los cuales deberá sujetarse el uso de suelo únicamente para los giros o funciones específicas señaladas en el CONSIDERANDO QUINTO, número I, denominado zonificación y condicionado a que cumpla con lo establecido en los puntos II y III del considerando en mención, (quinto) de la presente resolución para el inmueble ubicado en la Calle Río Colorado No 411 oriente entre las calles de Río Rosas y Avenida Gómez Morín de la Colonia Del Valle de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual está identificado con el expediente catastral número 01-053-001y cuenta con una superficie de 625.00 metros cuadrados, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número US-19893 /2010.

Así mismo por las razones y fundamentos expuestos en el Considerando Quinto, punto Zonificación, número I, inciso b), y conforme a lo previsto en la Matriz de Compatibilidad de Usos, Destinos del Suelo por Zonas; Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, Usos Mixto, "Centrito Valle" contenida en el citado Plan en el cual se determina como prohibidos los giros o clasificaciones descritos en el Considerando Quinto punto número I inciso B), Zonificación del presente Dictamen, se dictamina como **NEGATIVO** la expedición de la Licencia de uso de suelo (para los usos prohibidos) para Comercial, Servicios y Multifamiliar, únicamente para los giros o funciones específicas descritas en el Considerando Quinto punto número I inciso B), de Zonificación del presente dictamen, para el predio ubicado en la Calle Río Colorado No 411oriente entre las calles de Río Rosas y Avenida Gómez Morín de la Colonia Del Valle de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual está identificado con el expediente catastral número 01-053-001 y cuenta con una superficie de 625.00 metros cuadrados, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número US-19893 /2010.

En tal virtud, gírense las instrucciones necesarias a efecto de que el C. Secretario de Control Urbano, proceda conforme lo establece el artículo 137 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDO:- Se apercibe al C. SERGIO VILLARREAL GUAJARDO que la presente licencia perderá su vigencia si dentro de 3-tres años no se ejerce el derecho por ellas conferido, y que se empezará a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 285 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

TERCERO:- Se le informa al solicitante que la presente resolución únicamente atiende al uso de suelo, por lo que antes de iniciar una construcción, el interesado deberá atender a lo dispuesto por el artículo 288 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece los siguientes requisitos:



- a).- Acreditar la propiedad o posesión del predio;
- b).- Presentar los proyectos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones y las memorias correspondientes con la responsiva otorgada por perito o peritos, que con el carácter de directos responsables de la obra o corresponsables, asuman la obligación o señalen el perito de la materia y firma de su responsabilidad, de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en esta Ley, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expidan los Ayuntamientos y demás ordenamientos jurídicos aplicables, acompañar la licencia de uso de suelo; y
- c).- Las demás que establezcan las disposiciones de carácter general expedidas por el Ayuntamiento.

CUARTO:- La presente no constituye una licencia de construcción ni de uso de edificación, sino únicamente es sobre el uso de suelo solicitado para el predio, por lo que el interesado para estar en posibilidad de materializar los giros que se le señalaron, en forma individualizada, deberá tramitar las licencias correspondientes, quedando supeditado a la vigencia de los mismos, por lo que se apercibe al solicitante que se ajustará a las disposiciones de carácter general de la materia vigentes al momento de su solicitud, a fin de proceder a la aprobación de las licencias correspondientes.

QUINTO:- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 361 párrafos tercero y cuarto de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 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; y 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.

SEXTO:- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dicta conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante bajo su estricta responsabilidad.

SÉPTIMO:- Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Control Urbano, para que previo el pago de los derechos que contempla los artículos 52 y 52 Bis de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, y por conducto del personal a su digno cargo se notifique al interesado la presente resolución, lo anterior de conformidad con los artículos 281 y 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y el artículo 138, fracción XV, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

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

Atentamente San Pedro Garza García, N. L., a 9 de septiembre de 2010. H. COMISIÓN DE CONTROL URBANO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO. C. CLAUDETTE TREVIÑO MÁRQUEZ PRESIDENTE A FAVOR; C. LIC. ALEJANDRA MAYELA GARZA DOMÍNGUEZ SECRETARIO A FAVOR; ARQ. DAGOBERTO EDUARDO FLORES LOZANO VOCAL A FAVOR; C. FRANCISCO JAVIER CANTÚ GONZÁLEZ VOCAL A FAVOR; C. LORENA CANALES MARTÍNEZ VOCAL A FAVOR; C. MARÍA DEL REFUGIO DE LEÓN MARTÍNEZ VOCAL A FAVOR.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Se somete a su consideración el dictamen presentado por la Comisión de Control Urbano referente al Expediente Administrativo US 19893/2010 relativo a solicitud de Licencia de Uso de Suelo para Comercial, de Servicio y Multifamiliar, así como la Aplicación de los Lineamientos Urbanísticos, en los términos expuestos, lo cual fue aprobado por unanimidad con 12 votos a favor con 1 ausencias.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Para continuar con el punto de informe de comisiones cedo el uso de la palabra al Presidente de la Comisión de Espectáculos y Expendio de Bebidas Alcohólicas Regidor Roberto Berlanga Salas, quien hará la presentación de tres dictámenes.

Síndico Primero, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez. Como yo lo he dicho desde un principio yo me abstengo en estos temas, mí voto es en abstención por los motivos que ya se conocen.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Se somete a su consideración en los términos expuestos la dispensa de lectura de todos los dictámenes que presenta la Comisión de Espectáculos y Expendio de Bebidas Alcohólicas, lo cual fue aprobado por unanimidad con 11 votos a favor con 2 ausencias.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Para la presentación del primer dictamen tiene la palabra el Regidor Roberto Berlanga Salas relativo al Expediente con el número de cuenta 4137.



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

Presente:

A los integrantes de la Comisión de Espectáculos y Expendio de Bebidas Alcohólicas del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 22-veintidós de Septiembre de 2010-dos mil diez, nos fue turnado para su estudio, análisis y dictamen el expediente número 29/93, formado por la Dirección de Ordenamiento e Inspección, dependiente de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento, respecto a la **REVOCACIÓN** de la licencia para la venta de cerveza vinos y licores en botella abierta o al copeo, otorgada a la persona moral **ALIMENTOS SELECTOS DEL JAPON, S.A. DE C.V.**, a través de su representante legal el **C. MARCO ANTONIO GUERRERO BRAVO**, a quien se le autorizó para ejercerla en un establecimiento con el giro de Restaurante con venta de cerveza, vinos y licores en botella abierta o al copeo, con el nombre comercial de **NIKKORI**, en el inmueble ubicado en la Calle Río Caura número 366 Oriente, Locales 1, 2, 3, 4 y 5 entre Moctezuma y Río Rosas de la Colonia Del Valle de San Pedro Garza García, Nuevo León y registrada ante la Tesorería Municipal bajo la cuenta 4137; expediente respecto al cual se emite el siguiente **DICTAMEN**, tomándose en cuenta lo siguiente:

RESULTANDO

PRIMERO: Que con fecha 09-nueve de Agosto de 1993-mil novecientos noventa y tres, se autorizó el expediente administrativo número 29/93, para la venta de cerveza vinos y licores en botella abierta o al copeo, otorgada a la persona moral **ALIMENTOS SELECTOS DEL JAPON, S.A. DE C.V.**, a través de su representante legal el **C. MARCO ANTONIO GUERRERO BRAVO**, a quien se le autorizó para ejercerla en un establecimiento con el giro de Restaurante con venta de cerveza, vinos y licores en botella abierta o al copeo, en el inmueble ubicado en la Calle Río Caura número 366 oriente, Locales 1, 2, 3, 4 y 5 entre Moctezuma y Río Rosas de la Colonia Del Valle de San Pedro Garza García, Nuevo León y registrada ante la Tesorería Municipal bajo la cuenta 4137.

SEGUNDO: Que con fecha 08-ocho de Junio de 2010-dos mil diez, el representante legal de la persona moral denominada **ALIMENTOS SELECTOS DEL JAPON, S.A. DE C.V.**, el **C. MARCO ANTONIO GUERRERO BRAVO**, solicitó la baja voluntaria de la Licencia para la venta y consumo de bebidas alcohólicas en el domicilio antes mencionado; compareciendo en forma personal ante al C. Eduardo Alonso Mendivil en su calidad de Director de Ordenamiento e Inspección de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, N.L., señalando como domicilio el ubicado en la Avenida Alfonso Reyes número 374, de la Colonia Lomas del Valle de este Municipio, identificándose con credencial de elector expedida por el Instituto Federal Electoral con número de folio 40122401106; probando su personalidad jurídica con la Escritura Pública número 4,455-cuatro mil cuatrocientos cincuenta y cinco, pasada ante la fe del Licenciado Ricardo Saldaña Dávalos; manifestando lo siguiente: "QUE SOY APODERADO GENERAL DE LA EMPRESA ALIMENTOS SELECTOS DEL JAPON, LO CUAL JUSTIFICO CON LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 4455, PASADA ANTE LA FE DEL NOTARIO PUBLICO EL LICENCIADO RICARDO SALDAÑA DAVALOS, Y QUE OCURRO ANTE ESTA DIRECCION DE ORDENAMIENTO E INSPECCION A DAR DE BAJA LA LICENCIA DE ALCOHOLES DEL ESTABLECIMIENTO UBICADO RIO CAURA 366 LOCAL 5 EN LA COLONIA DEL VALLE, CUYO NOMBRE COMERCIAL ES NIKKORI, CON NUMERO DE CUENTA ANTE TESORERIA MUNICIPAL 4137, Y QUE ES TODO LO QUE TENGO QUE MANIFESTAR".

En consecuencia a lo anterior y

CONSIDERANDO

PRIMERO: Que esta Comisión de Espectáculos y Expendio de Bebidas Alcohólicas del Republicano Ayuntamiento, es competente para estudiar, analizar y proponer al Republicano Ayuntamiento el Dictamen para la Revocación de la Licencia, de conformidad con los dispuesto por las siguientes normas jurídicas: artículos 58, 59, 60 fracción V, 61 fracción V punto 3, 63, 64, 66 y demás relativos del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León y artículos 5 fracción III, 16, 23, 51, 52, 53, 55 y demás relativos del Reglamento que Regula la Venta y Consumo de Bebidas Alcohólicas vigente en este Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDO: Que de las constancias que integran el expediente que nos ocupa, se desprende que la persona moral **ALIMENTOS SELECTOS DEL JAPON, S.A. DE C.V.**, a través de su representante legal el **C. MARCO ANTONIO GUERRERO BRAVO**, a quien se le autorizó para ejercerla en un establecimiento con el giro de Restaurante con venta de cerveza, vinos y licores en botella abierta o al copeo, con el nombre comercial de **NIKKORI**, en el inmueble ubicado en la Calle Río Caura número 366 oriente, Locales 1, 2, 3, 4 y 5 de la Colonia Del Valle de San Pedro Garza García, Nuevo León y registrada ante la Tesorería Municipal bajo la cuenta 4137, solicitó la baja voluntaria de dicha licencia; lo cual es de tomarse en cuenta en virtud de que se actualiza el supuesto contenido en el artículo 53 del Reglamento que Regula la Venta y Consumo de Bebidas Alcohólicas en este Municipio, por lo que no existe obstáculo para la revocación de la Licencia, habida cuenta de que la manifestación de su voluntad fue ratificada ante esta autoridad y que no existe duda respecto a la renuncia de su derecho.

TERCERO: La revocación de la Licencia no implica, la liberación alguna de los adeudos generados por la omisión en el pago de contribuciones municipales o de sanciones por infracciones cometidas al Reglamento que Regula la Venta y Consumo de Bebidas Alcohólicas en este Municipio, por lo que deberán iniciarse los procedimientos legales para tal efecto.



Por lo antes expuesto y fundado, los integrantes de esta Comisión ponemos a consideración de este Órgano Colegiado Municipal el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO.- Se **REVOCA** la **LICENCIA PARA LA VENTA DE CERVEZA VINOS Y LICORES EN BOTELLA ABIERTA O AL COPEO**, otorgada a la persona moral **ALIMENTOS SELECTOS DEL JAPON, S.A. DE C.V.**, a través de su representante legal el **C. MARCO ANTONIO GUERRERO BRAVO**, a quien se le autorizó para ejercerla en un establecimiento con el giro de Restaurante con venta de cerveza, vinos y licores en botella abierta o al copeo, con el nombre comercial de **NIKKORI**, en el inmueble ubicado en la Calle Río Caura número 366 oriente, Locales 1, 2, 3, 4 y 5 de la Colonia Del Valle de San Pedro Garza García, Nuevo León y registrada ante la Tesorería Municipal bajo la cuenta 4137. La revocación decretada no implica liberación alguna de los adeudos generados por la omisión en el pago de contribuciones municipales o sanciones por las infracciones cometidas a la reglamentación Municipal.

SEGUNDO.- Dese vista del presente acuerdo a la Dirección de Ordenamiento e Inspección y a la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, para que se practiquen las anotaciones correspondientes en los registros administrativos.

TERCERO.- Por conducto del C. Secretario del Republicano Ayuntamiento dese el legal y debido cumplimiento al presente acuerdo y notifíquesele personalmente a la persona moral **ALIMENTOS SELECTOS DEL JAPON, S.A. DE C.V.**, a través de su representante legal el **C. MARCO ANTONIO GUERRERO BRAVO**.

Atentamente San Pedro Garza García, N.L., a 27 de Septiembre de 2010 H. COMISIÓN DE ESPECTÁCULOS Y EXPENDIO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO. C. LIC. ROBERTO BERLANGA SALAS, PRESIDENTE A FAVOR; LIC. ALEJANDRA MAYELA GARZA DOMINGUEZ SECRETARIO A FAVOR; C. FRANCISCO JAVIER CANTU GONZALEZ VOCAL AFAVOR; C. LIC. HERNAN JAVIER GARCIA CORRAL FERRIGNO VOCAL A FAVOR.

Regidor, Lic. Roberto Berlanga Salas. Nada más quiero comentarles que el Nikkori fue demolido porque están construyendo un edificio en ese lugar donde estaba el Nikkori.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Se somete a su consideración el dictamen presentado por la Comisión de Espectáculos y Expendio de Bebidas Alcohólicas referente a la Revocación de Licencia para la Venta de Cerveza, Vinos y Licores en Botella Abierta o al Copeo otorgada dentro del expediente 29/93 y a la que corresponde el número de cuenta 4137, en los términos expuestos, lo cual aprobado por unanimidad con 10 votos a favor, 1 abstención y 2 ausencias.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Para la presentación del segundo dictamen tiene la palabra el Regidor Roberto Berlanga Salas relativo al Expediente Administrativo SP-17/2010.

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

P r e s e n t e:

A los integrantes de la Comisión de Espectáculos y Expendio de Bebidas Alcohólicas del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 21-veintiuno de Septiembre de 2010-dos mil diez, nos fue turnado para su estudio, análisis y dictamen el expediente administrativo número SP-17/2010, formado por la Dirección de Ordenamiento e Inspección, dependiente de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento, con motivo de la solicitud presentada el día 03-tres de Mayo de 2010-dos mil diez, por la **C. SOFIA VAZQUEZ MALDONADO**, en su calidad de propietaria de un Restaurante con el nombre comercial **VASCO**, con el propósito de obtener licencia que le autorice como Restaurante con venta de cerveza, vinos y licores en envase o botella abierta o al copeo en un establecimiento ubicado en la Avenida José Vasconcelos número 1403 poniente, Local 8 entre las Calles de Doblado y Degollado en la Colonia Rincón de San Francisco de San Pedro Garza García, Nuevo León; expediente respecto al cual se emite el siguiente **DICTAMEN**, tomándose en cuenta lo siguiente:

RESULTANDO:

PRIMERO.- La **C. SOFIA VAZQUEZ MALDONADO** en su carácter de propietaria de un Restaurante con el nombre comercial **VASCO**, presentó su solicitud ajustada con los requisitos para su tramitación de conformidad con el artículo 24 del Reglamento que Regula la Venta y Consumo de Bebidas Alcohólicas en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, misma que fue radicada con el número de expediente administrativo SP-17/2010, dicha documentación consiste en lo siguiente:

1. Copia cotejada del permiso de uso de edificación expedido con fecha 26-veintiséis de Abril de 2010-dos mil diez, derivado del expediente número UE-19251/2010, integrado por la Secretaría de Control Urbano, referente a Licencia de Uso de Edificación para giro específico de Restaurante en un área de 335.81 metros



- cuadrados, en el local número 8, el cual forma parte del Centro Comercial Plaza Santa Bárbara, ubicado en la Avenida José Vasconcelos número 1403 poniente, esquina con la Calle Doblado en la Colonia Rincón de San Francisco de San Pedro Garza García, N.L., el cual se identifica con el expediente catastral número 09-016-001, y cuenta con una superficie total de 7,656.60 metros cuadrados.
2. Copia cotejada de escrito signado por la C. SOFIA VAZQUEZ MALDONADO, en su calidad de propietaria de un Restaurante con nombre comercial de VASCO, donde manifiesta BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD que cumplirá con todo los términos y especificaciones señalados en la Licencia de Uso de Edificación número UE-19251/2010 con fecha 26-veintiséis de Abril de 2010-dos mil diez.
 3. Copia cotejada de credencial de elector numero de folio 0000109182616, a nombre de la C. SOFIA VAZQUEZ MALDONADO.
 4. Copia cotejada de la cédula de identificación fiscal folio A3592512 a nombre de la C. SOFIA VAZQUEZ MALDONADO, donde se desprende que su registro federal de contribuyente es VAMS7402071A6.
 5. Copia cotejada de Estado de Cuenta de Predial emitido en fecha 16-dieciséis de Febrero de 2010-dos mil diez, donde comprueba el pago del impuesto predial de la finca donde se ubica el negocio del cual se solicita la licencia.
 6. Copia cotejada de no adeudo del inmueble y del giro comercial expedidas por la Dirección de Ingresos del Municipio de San Pedro Garza García, N.L., expedidos a favor de la C. SOFIA VAZQUEZ MALDONADO, de fecha 21-veintiuno de Mayo de 2010-dos mil diez.
 7. Escrito que contienen el consentimiento de 12-doce vecinos colindantes al inmueble ubicado en la Avenida José Vasconcelos número 1403 poniente local 8 entre las calles de Doblado y Degollado en la Plaza Santa Bárbara, en San Pedro Garza García, Nuevo León.
 8. Copia cotejada de contrato de arrendamiento de fecha 01-uno de Abril de 2010-dos mil diez celebrado por una parte el C. ING. JESUS TORRES HERRERA con el carácter de parte ARRENDADORA y por la otra la C. SOFIA VAZQUEZ MALDONADO como parte ARRENDATARIA, contrato que concluye el día 31-treinta y uno de Marzo de 2019-dos mil diecinueve, según consta en la cláusula TERCERA de dicho instrumento legal; contrato ratificado y registrado en Acta fuera de Protocolo número 39,304-treinta y nueve mil trescientos cuatro ante la fe del Licenciado y Contado Público Cesar González Cantú, Titular de la Notaría Pública número 69-sesenta y nueve con ejercicio en la Demarcación Notarial que corresponde al del Primer Distrito Registran del Estado de Nuevo León, en Monterrey, N.L.
 9. Copia cotejada de la constancia expedida por la Comisión Federal para la Protección Contra Riesgos Sanitarios del Sistema Federal Sanitario, de Aviso de Funcionamiento de Responsable Sanitario y de Modificación, donde queda enterada de la apertura del establecimiento de restaurante con servicio completo a nombre de la C. SOFIA VAZQUEZ MALDONADO.
 10. Copia Cotejada del oficio número Vo. Bo. CPCM-V.B. 015/10 relativo al visto bueno de factibilidad de fecha 12-doce de Abril de 2010-dos mil diez, expedido por el Coordinador General e Inspector de Protección Civil de este Municipio.
 11. Copia cotejada del visto bueno de fecha 19-diecinueve de Febrero de 2010-dos mil diez, con número de oficio SSM-JUR-092/2010, firmado por el Secretario de Seguridad Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León.
 12. Copia cotejada de Visto e Instructivo de notificación de fecha 04-cuatro de Mayo de 2010-dos mil diez, signado por el Lic. Eduardo Alonso Mendivil en su calidad de Director de Ordenamiento e Inspección de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, N.L., donde informa a la C. SOFIA VAZQUEZ MALDONADO, que su solicitud de licencia fue admitida y se registra con el número de expediente administrativo SP-17/2010.
 13. Copia cotejada de croquis donde se localiza el inmueble ubicado en la Avenida José Vasconcelos número 1403 poniente, Local 8 en la Colonia Rincón de San Francisco de San Pedro Garza García, Nuevo León.
 14. Copia cotejada de fotografías del local donde se solicita la licencia.
 15. Copia Cotejada de Acta de Inspección Física realizada el día 21-veintiuno de abril de 2010-dos mil diez por el Inspector adscrito a la Dirección de Ordenamiento e Inspección del Municipio el C. ANGEL REYES MONTEMAYOR.
 16. Escrito signado por la C. SOFIA VAZQUEZ MALDONADO, dirigido al Lic. Eduardo Alonso Mendivil, Director de Ordenamiento e Inspección Municipal, informando que la dirección del predio del establecimiento del cual se solicita la licencia de venta de alcohol se ubica en la Avenida Vasconcelos Poniente número 1403 poniente Local 8 entre las calles Doblado y Degollado en la Colonia Rincón de San Francisco de San Pedro Garza García, N.L.

SEGUNDO.- En fecha 01-uno de Junio de 2010-dos mil diez, la Dirección de Ordenamiento e Inspección realizó una visita física al inmueble que se ubica en la Avenida José Vasconcelos número 1403 poniente, Local 8 en la Colonia Rincón de San Francisco de San Pedro Garza García, Nuevo León, donde se levantó acta circunstanciada de inspección y se corroboró que los datos exigidos por el Reglamento que Regula la Venta y Consumo de Bebidas Alcohólicas vigente en este Municipio y proporcionados por la **C. SOFIA VAZQUEZ MALDONADO** en su carácter de propietaria de un restaurante con nombre comercial **VASCO**, para obtener la licencia de Restaurante con venta de cerveza, vinos y licores en envase o botella abierta o al copeo.



En consecuencia a lo anterior y

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que esta Comisión de Espectáculos y Expendio de Bebidas Alcohólicas del Republicano Ayuntamiento, es competente para conocer, estudiar y proponer al Republicano Ayuntamiento, dictamen para la expedición de licencia de alcohol, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 58, 59, 60 fracción V, 61 fracción V punto 1 y 2, 63, 64 y 66 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León y artículos 5 fracción I, 8 fracción V, 24 y demás relativos del Reglamento que Regula la Venta y Consumo de Bebidas Alcohólicas vigente en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDO.- Que la solicitud presentada por el por la **C. SOFIA VAZQUEZ MALDONADO**, reunió los requisitos exigidos por el artículo 24 del Reglamento que Regula la Venta y Consumo de Bebidas Alcohólicas en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, por lo que se procedió a integrar el expediente administrativo al que correspondió el número SP-17/2010.

TERCERO.- Que de la documentación anexada a la solicitud se desprende lo siguiente: 1.- Que el local cuenta con Licencia de Uso de edificación y que se encuentra en condiciones para establecer la venta de cerveza, vinos y licores en envase o botella abierta o al copeo; 2.- Que el inmueble donde se pretende obtener la licencia para venta de cerveza, vinos y licores en envase o botella abierta o al copeo se encuentra al corriente del pago de impuestos; 3.- Que de los vecinos colindantes han emitido opinión favorable respecto a la licencia que se solicita; 4.-Que el solicitante justifica que tiene la posesión derivada del inmueble donde se pretende instalar el establecimiento; 5.- Que el local cumple con las medidas de seguridad para la operación de dicho establecimiento; 6.- Que se ha cumplido con la obligación de informar a la Comisión Federal para Protección contra Riesgos Sanitarios de la apertura del establecimiento; 7.- Que se acredita la personalidad jurídica con que comparece el representante legal del negocio.

Así mismo el personal adscrito a la Dirección de Ordenamiento e Inspección, en acatamiento a lo dispuesto por el artículo 30 del Reglamento que Regula la Venta y Consumo de Bebidas Alcohólicas en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con fecha 01-unos de Junio de 2010-dos mil diez, realizó una visita de inspección al local ubicado en la Avenida José Vasconcelos número 1403 poniente, Local 8 en la Colonia Rincón de San Francisco de San Pedro Garza García, Nuevo León, de la cual se levantó acta circunstanciada, mediante la cual se acredita que han quedado cumplidos los requisitos exigidos por los artículos 20 fracción X y 30 del Reglamento que Regula la Venta y Consumo de Bebidas Alcohólicas en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

De igual manera se cumple con el supuesto que señala el último párrafo del artículo 25 del Reglamento que Regula la Venta y Consumo de Bebidas Alcohólicas en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, relativa al consentimiento de los vecinos colindantes de donde se desprende la anuencia expresada en la forma siguiente:

Se consultaron a 08-ocho vecinos los cuales todos están a favor de que se otorgue la licencia solicitada, como sigue:

Vecinos de lado Izquierdo del Local: Avenida Vasconcelos número 1403, Locales 7, 4, 1, 2 y 3 a favor;

Vecinos del lado Derecho del Local: Avenida Vasconcelos número 1403, Locales 0, 9, 10, 12 y 13 a favor;

Haciendo constar que no se pudo hacer la encuesta vecinal en la parte posterior porque es una privada de casas en construcción (vacías), y en la parte de enfrente se encuentra el estacionamiento comunal de la Plaza Comercial Santa Bárbara; así mismo se hace constar que si se encuentran negocios con el mismo giro, un bar y dos restaurantes a una distancia menor de 200-doscientos metros; no se encuentran escuelas, hospitales, áreas públicas a una distancia de 200-doscientos metros, del lugar de la inspección.

CUARTO.- Esta Comisión ha encontrado que se ha cumplido con el procedimiento y requisitos establecidos en los artículos 24, 25, 27, 28, 30 y 31 del Reglamento que Regula la Venta y Consumo de Bebidas Alcohólicas en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, acreditándolo con los documentos a que se hace referencia en el capítulo de Resultandos de éste dictamen, por lo que concluimos que es factible el autorizar la petición de licencia para un negocio con el giro de Restaurante con venta de cerveza, vinos y licores en envase o botella abierta o al copeo.

En consecuencia y por lo expuesto y fundado, este órgano Colegiado Municipal propone el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO.- Se **APRUEBA** otorgar a favor de la **C. SOFIA VAZQUEZ MALDONADO**, **LICENCIA PARA LA VENTA DE CERVEZA, VINOS Y LICORES EN ENVASE O BOTELLA ABIERTA O AL COPEO CON EL GIRO DE RESTAURANTE**, con nombre comercial **VASCO**, ubicado en la Avenida José Vasconcelos número 1403 poniente, esquina con la Calle Doblado, en el local número 8, del Centro Comercial Plaza Santa Bárbara, en la Colonia Rincón de San Francisco de San Pedro Garza García, N.L., local que cuenta con una superficie de 335.81 metros cuadrados, correspondiente al expediente catastral número 09-016-001.



SEGUNDO.- Por conducto del C. Secretario del Republicano Ayuntamiento dese el legal y debido cumplimiento al presente acuerdo y notifíquese personalmente a la **C. SOFIA VAZQUEZ MALDONADO**.

Atentamente San Pedro Garza García, N.L., a 27 de Septiembre de 2010. H. COMISIÓN DE ESPECTÁCULOS Y EXPENDIO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO. C. LIC. ROBERTO BERLANGA SALAS PRESIDENTE A FAVOR; LIC. ALEJANDRA MAYELA GARZA DOMINGUEZ SECRETARIO A FAVOR; C. FRANCISCO JAVIER CANTU GONZALEZ VOCAL A FAVOR; C. LIC. HERNAN JAVIER GARCIA CORRAL FERRIGNO VOCAL A FAVOR.

Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar. Gracias, nada más una observación, en la sesión, no me acuerdo si fue en la anterior o una antes, hubo un comentario por parte de nuestro Síndico el Lic. Hiram muy bueno que cuando tocan los asuntos de desarrollo urbano que le agregarán la fecha a las fotos, yo también quisiera que se agregarán en cualquier tipo de inspección que se adjunten fotografías con fechas porque aquí viene un 28, me imagino que es el día 28, pero no viene el mes, ni el año, la observación que hizo el Síndico es excelente si lo pudiéramos hacer en todo este tipo de documentales que se adjunte también.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Se somete a su consideración el dictamen presentado por la Comisión de Espectáculos y Expendio de Bebidas Alcohólicas referente al Expediente Administrativo SP-17/2010 relativo a solicitud de Licencia para la Venta de Cerveza, Vinos y Licores en Envase o Botella Abierta o al Copeo con el Giro de Restaurante, en los términos expuestos, lo cual fue aprobado por unanimidad con 11 votos a favor, 1 abstención y 1 ausencia.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Para la presentación del tercer dictamen tiene la palabra el Regidor Roberto Berlanga Salas relativo al Expediente Administrativo SP-19/2010.

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

P r e s e n t e:

A los integrantes de la Comisión de Espectáculos y Expendio de Bebidas Alcohólicas del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 30-treinta de Julio de 2010-dos mil diez, nos fue turnado para su estudio, análisis y dictamen el expediente administrativo número SP-19/2010, formado por la Dirección de Ordenamiento e Inspección, dependiente de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento, con motivo de la solicitud presentada por la persona moral **CANGREJITO REGIO, S.A. DE C.V.** a través de su apoderado legal el **C. VICTOR SETIEN VALENZUELA**, con el propósito de obtener licencia que le autorice como Restaurante con venta de cerveza, vinos y licores en envase o botella abierta o al copeo en un establecimiento con nombre comercial **EL COSTEÑITO**, que cuenta con licencia de uso de edificación para giro específico de Restaurante, con capacidad para 98-noventa y ocho comensales, ubicado en la Avenida José Vasconcelos número 345 oriente, Locales 116 A y B, entre las Calles Privada Cedros y Rosales de la Colonia Santa Engracia de San Pedro Garza García, Nuevo León; expediente respecto al cual se emite el siguiente DICTAMEN, tomándose en cuenta lo siguiente:

RESULTANDO:

PRIMERO.- El **C. VICTOR SETIEN VALENZUELA** en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada **CANGREJITO REGIO, S.A. DE C.V.**, con nombre comercial **EL COSTEÑITO**, presentó su solicitud ajustada con los requisitos para su tramitación de conformidad con el artículo 24 del Reglamento que Regula la Venta y Consumo de Bebidas Alcohólicas en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, misma que fue radicada con el número de expediente administrativo SP-19/2010, dicha documentación consiste en lo siguiente:

1. Copia cotejada del permiso de uso de edificación expedido con fecha 02-dos de Junio de 2010-dos mil diez, derivado del expediente número UE-19214/2010, integrado por la Secretaría de Control Urbano, referente al uso de edificación para giro específico de restaurante con capacidad para 98-noventa y ocho comensales, construida en el lote al que corresponden los expedientes catastrales números 11-007-011 y 11-007-066, a la que se autorizó licencia de Uso de Edificación para giro específico de Restaurante, los cuales cuentan con un superficie de 444.77 metros cuadrados, así como en el área de terraza de los mismos con una superficie de 113.10 metros cuadrados, en el inmueble ubicado en la Avenida José Vasconcelos número 345 oriente, Locales 116 A y B, entre las Calles de Privada Cedros y Rosales de la Colonia Santa Engracia de San Pedro Garza García, Nuevo León; así como Oficio AMDG/JSECU/977/2010 de fecha 20-veinte de septiembre de 2010-dos mil diez donde se ratifica la licencia otorgada en la fecha ya señalada.
2. Copia cotejada de escrito signado por el **C. VICTOR SETIEN VALENZUELA**, en su calidad de representante legal de la persona moral **CANGREJITO REGIO, S.A. DE C.V.**, con nombre comercial **EL COSTEÑITO**, donde manifiesta **BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD** que cumplirá con todos los términos y especificaciones



- señalados en la Licencia de Edificación número UE-19214/2010 con fecha 02-dos de Junio de 2010-dos mil diez.
3. Copia cotejada de la cédula de identificación fiscal folio A3580798 a nombre de CANGREJITO REGIO, S.A. DE C.V., donde se desprende que su registro federal de contribuyente es CRE0908212S5.
 4. Copia cotejada de Escritura Pública numero 320-trescientos veinte, de fecha 21-veintiuno de agosto de 2009-dos mil nueve, pasada ante la fe del Lic. Salvador Sánchez Guerra, Notario, Titular de la Notaría Pública número 15-quince con ejercicio en el Distrito de Biseca Torreón, Coahuila, relativa a la constitución de la empresa denominada CANGREJITO REGIO, S.A. DE C.V., para lo cual comparecen los C. VICTOR SETIEN VALENZUELA, ALBERTO DE JESUS MARTINEZ GARCIA y ALBERTO MURRA CAPIN, que ocurrieron a constituir una Sociedad Anónima de Capital Variable, de una sociedad denominada CANGREJITO REGIO; así como poderes generales como Administrador Único de la sociedad otorgados al señor VICTOR SETIEN VALENZUELA; en la Ciudad de Torreón, Coahuila a los 21-veintíun días del mes de Agosto del año 2009-dos mil nueve.
 5. Copia Cotejada del oficio número CPCM - V. B. 017/10, relativo al visto bueno de factibilidad de fecha 27-veintisiete de Mayo de 2010-dos mil diez, expedido por el Coordinador General e Inspector de Protección Civil de este Municipio.
 6. Copia Cotejada de escrito signado por el C. VICTOR SETIEN VALENZUELA de fecha 04-cuatro de Marzo de 2010-dos mil diez, donde manifiesta bajo protesta de decir verdad que los locales 116 LA y LB (antes local 29) los cuales se encuentran dentro de una plaza comercial denominada Tanarah en la Avenida Vasconcelos N° 345 oriente entre Privada Cedros y Los Rosales de la Colonia Santa Engracia identificados con los expedientes catastrales números 11-007-011 y 11-007-066 en San Pedro Garza García, N.L., están independientes de cualquier local o casa habitación.
 7. Copia de boleta de Inscripción de Constitución de Sociedad en el Registro Público del Estado de Coahuila, con numero de Folio Mercantil Electrónico 81429*1, control interno número 7, de fecha 03-tres de Noviembre de 2009-dos mil nueve, expedida a la persona moral denominada CANGREJITO REGIO, S.A. DE C.V.
 8. Copia cotejada de credencial de elector con número de folio 143494047 a nombre del C. VICTOR SETIEN VALENZUELA.
 9. Copias cotejadas de constancias de no adeudo del inmueble y del giro comercial expedidas por la Dirección de Ingresos a favor de LIZETH ZABALAH MARIA Y/O CANGREJITO REGIO, S.A. DE C.V.; DESARROLLOS AAA, S.A. DE C.V. Y/O CANGREJITO REGIO, S.A. DE C.V. y CANGREJITO REGIO, S.A. DE C.V., todos de fecha 25-veinticinco de Marzo de 2010-dos mil diez.
 10. Copia cotejada de aviso de funcionamiento, de responsable sanitario y de modificación expedida por la Comisión Federal para la Protección Contra Riesgos Sanitarios del Sistema Federal Sanitario, donde queda enterada de la apertura del establecimiento de restaurante con servicio completo a nombre de la persona moral denominada EL CANGREJITO REGIO, S.A. DE C.V.
 11. Copia cotejada de croquis de ubicación del negocio solicitante ubicado en la Avenida José Vasconcelos número 345 oriente, Locales 116 A y B, entre las Calles Privada Cedros y Rosales de la Colonia Santa Engracia de San Pedro Garza García, Nuevo León.
 12. Copia cotejada de escrito que contienen el consentimiento para que se autorice la venta de cerveza, vinos y licores en botella abierta o al copeo acompañada de alimentos de 09-nueve vecinos colindantes al inmueble ubicado en la Avenida José Vasconcelos número 345 oriente, Locales 116 A y B, entre las Calles Privada Cedros y Rosales de la Colonia Santa Engracia de San Pedro Garza García, Nuevo León.
 13. Copia cotejada de contrato de arrendamiento de fecha 28-veintiocho de Enero de 2010-dos mil diez, celebrado por una parte la persona moral denominada DESARROLLADORA TRINITY, S.A. DE C.V., representada para este acto por el C. DIEGO MONTEMAYOR ALDAPE, con el carácter de parte ARRENDADORA y por la otra la persona moral denominada CANGREJITO REGIO, S.A. DE C.V., representada legalmente por los C. ALBERTO MURRA CAPIN y VICTOR SETIEN VALENZUELA, como parte ARRENDATARIA, contrato que tiene una vigencia de 03-tres años, según consta en la Décima Segunda Cláusula del Contrato de Arrendamiento relativa a la Vigencia del Contrato; contrato ratificado ante la fe del Lic. Gonzalo Treviño Sada, Titular de la Notaría Pública número 113-ciento trece del Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León en San Pedro Garza García, N.L.
 14. Copias cotejadas de Estados de Cuenta de los expedientes catastrales números 11-007-011 y 11-007-066, de fecha 25-veinticinco de Mayo de 2010-dos mil diez, mediante los cuales se comprueba el pago del impuesto predial del inmueble ubicado en la Avenida José Vasconcelos número 345 oriente, Locales 116 A y B, entre las Calles Privada Cedros y Rosales de la Colonia Santa Engracia de San Pedro Garza García, Nuevo León.
 15. Copia cotejada del visto bueno de fecha 01-uno de Julio de 2010-dos mil diez, con número de oficio SSM-JUR-289/2010, firmado por el Encargado del Despacho de la Secretaría de Seguridad Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León; así como Oficio DMPC/057/2010 de fecha 27-veintisiete de septiembre de 2010-dos mil diez donde se ratifica el dictamen emitido en la fecha ya referida.



16. Copia cotejada de Visto e Instructivo de Notificación de fecha 14-catorce de Junio de 2010-dos mil diez, signado por el Lic. Eduardo Alonso Mendivil en su carácter de Director de Ordenamiento e Inspección de la Secretaría del Ayuntamiento de San Pedro Garza García, N.L., donde admite a trámite la solicitud de licencia de la persona moral CANGREJITO REGIO, S.A. DE C.V. representada legalmente por el C. VICTOR SETIEN VALENZUELA, siendo registrada con el número de expediente administrativo SP-19/2010.
17. Copias cotejadas de fotografías del local donde se solicita la licencia.
18. Copia cotejada de escrito signado por el Lic. Eduardo Alonso Mendivil en su calidad de Director de Ordenamiento e Inspección del Municipio donde manifiesta su opinión relativa a la solicitud registrada bajo el expediente administrativo número SP-19/2010, manifestando que "analizando cada uno de los requisitos conforme al artículo 24 del Reglamento que Regula la Venta y Consumo de Bebidas Alcohólicas en el Municipio de San Pedro Garza García, N.L., y cumpliendo legalmente con ellos, no se tiene ningún inconveniente en que se otorgue dicha solicitud." Así como opinión emitida con posterioridad a visita de inspección realizada el día 01-uno de septiembre de 2010-dos mil diez, en la cual el mismo funcionario manifiesta que "Analizando la visita de inspección se desprende que aunque los vecinos no tienen ningún inconveniente en que se autorice la venta y consumo de bebidas alcohólicas en el establecimiento y fuera del local, ésta es un área comunal, por lo que, estimamos que si se autoriza sería perjudicial, por la cercanía con la circulación de vehículos y también se obstruye el libre paso del pasillo de uso común de la Plaza, con lo que se deja a su consideración."
19. Copia de escrito signado por el Regidor Hernán Javier García Corral Ferrigno en su calidad de Presidente de la Comisión de Evaluación y Seguimiento de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento, donde requiere al Secretario de Control Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, N.L., "para que de forma inmediata dé inicio al procedimiento administrativo correspondiente para proceder a la cancelación del permiso otorgado donde se la autoriza a establecer una terraza en un área que corresponde al estacionamiento del edificio donde se encuentra este negocio", refiriéndose a la licencia otorgada por dicha dependencia a la persona moral denominada el Cangrejito Regio, S.A. de C.V., y que en opinión de los integrantes de dicha Comisión, el área que se le autorizó como terraza corresponde física y realmente a varios cajones de estacionamiento.
20. Copia cotejada de acta de inspección de fecha 23-veintitrés de Junio de 2010-dos mil diez, elaborada por el C. JOSE GUADALUPE DELGADILLO MEJORADO Inspector Adscrito a la Dirección de Ordenamiento e Inspección; donde se comprueba físicamente que lo descrito por el **C. VICTOR SETIEN VALENZUELA** en su carácter de representante legal de la persona moral denominada **CANGREJITO REGIO, S.A. DE C.V.**, es **parcialmente cierto**.

SEGUNDO.- En fecha 23-veintitrés de junio de 2010-dos mil diez, la Dirección de Ordenamiento e Inspección realizó una visita física al inmueble que se ubica en la Avenida José Vasconcelos número 345 oriente, Locales 116 A y B, entre las Calles Privada Cedros y Rosales de la Colonia Santa Engracia de San Pedro Garza García, Nuevo León; donde se levantó acta circunstanciada de inspección y se corroboró que los datos exigidos por el Reglamento que Regula la Venta y Consumo de Bebidas Alcohólicas vigente en este Municipio y proporcionados por el **C. VICTOR SETIEN VALENZUELA** en su carácter de representante legal de la persona moral denominada **CANGREJITO REGIO, S.A. DE C.V.**, para obtener la licencia de Restaurante con venta de cerveza, vinos y licores en envase o botella abierta o al copeo, en un establecimiento con giro específico de Restaurante, son **parcialmente correctos**.

En consecuencia a lo anterior y

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que esta Comisión de Espectáculos y Expendio de Bebidas Alcohólicas del Republicano Ayuntamiento, es competente para conocer, estudiar y proponer al Republicano Ayuntamiento, dictamen para la expedición de licencia de alcohol, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 58, 59, 60 fracción V, 61 fracción V punto 1 y 2, 63, 64 y 66 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León y artículos 5 fracción I, 8 fracción V, 24 y demás relativos del Reglamento que Regula la Venta y Consumo de Bebidas Alcohólicas vigente en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDO.- Que la solicitud presentada por el **C. VICTOR SETIEN VALENZUELA** en su carácter de representante legal de la persona moral denominada **CANGREJITO REGIO, S.A. DE C.V.**, reunió los requisitos exigidos por el artículo 24 del Reglamento que Regula la Venta y Consumo de Bebidas Alcohólicas en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, por lo que se procedió a integrar el expediente administrativo al que correspondió el número SP-19/2010.

TERCERO.- Que es de relevancia hacer referencia y precisar que de conformidad con el permiso de uso de edificación expedido con fecha 02-dos de Junio de 2010-dos mil diez, derivado del expediente número UE-19214/2010, integrado por la Secretaría de Control Urbano, referente al uso de edificación para giro específico de restaurante con capacidad para 98-noventa y ocho comensales, construida en el lote al que corresponden los expedientes catastrales números 11-007-011 y 11-007-066, a la que se autorizó licencia de Uso de Edificación para giro específico de Restaurante, cuenta



con un área de terraza con una superficie de 113.10 metros cuadrados, en el inmueble ubicado en la Avenida José Vasconcelos número 345 oriente, Locales 116 A y B, entre las Calles de Privada Cedros y Rosales de la Colonia Santa Engracia de San Pedro Garza García, Nuevo León; ante lo cual, es de señalarse las siguientes consideraciones lógico-jurídicas de las cuales se desprende que se contravienen varias disposiciones del Reglamento que Regula la Venta y Consumo de Bebidas Alcohólicas en el Municipio de San Pedro Garza García, N.L., como sigue:

- a) Que de las inspecciones realizadas en fechas 23-veintitrés de junio de 2010-dos mil diez y 01-unos de septiembre de 2010-dos mil diez por la Dirección de Ordenamiento e Inspección dependiente de la Secretaría del R. Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García, N.L., se detectó que la referida terraza se ubica físicamente en un área que corresponde a 6-seis cajones de estacionamiento, lo cual provoca limitación a dicha área y riesgo e inseguridad para los clientes del establecimiento, en este orden legal, debemos señalar que el artículo 23 fracción I, del Reglamento que Regula la Venta y Consumo de Bebidas Alcohólicas en el Municipio de San Pedro Garza García, N.L. precisa que el Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, N.L., es la autoridad facultada para negar una licencia, para la venta o consumo de bebidas alcohólicas en los términos y condiciones previstas por el propio Reglamento; procediendo la negativa de la licencia cuando se afecte el interés social, actualizándose esta afectación cuando se propicie la inseguridad de los clientes al interior o exterior del establecimiento; situación que acontece en el presente caso ya que los clientes del establecimiento estarán en riesgo y en una inminente inseguridad al consumir bebidas alcohólicas en un área descrita como terraza que realmente corresponde a un espacio para estacionamiento. Lo anterior se robustece con la opinión emitida por el Director de Ordenamiento e Inspección Lic. Eduardo Alonso Mendivil al precisar que "Analizando la visita de inspección se desprende que aunque los vecinos no tienen ningún inconveniente en que se autorice la venta y consumo de bebidas alcohólicas en el establecimiento y fuera del local, ésta es un área comunal, por lo que, estimamos que si se autoriza sería perjudicial, por la cercanía con la circulación de vehículos y también se obstruye el libre paso del pasillo de uso común de la Plaza, con lo que se deja a su consideración." Por lo cual no resulta procedente autorizar la licencia solicitada; por contar con un área señalada como terraza que físicamente corresponde al área de estacionamiento incurriendo en las ilegalidades y riesgos para terceros que se detallan; luego entonces, en razón de lo anterior no se autoriza la licencia para la venta de cerveza, vinos y licores en envase o botella abierta o al copeo con el giro de restaurante.
- b) Que de acuerdo al Diccionario de la Real Academia Española una terraza se define como: "Terreno situado delante de un café, bar, restaurante, etc., acotado para que los clientes puedan sentarse al aire libre." En consecuencia, la terraza se encuentra fuera del establecimiento, es decir, en un área exterior al restaurante; en tal virtud, es un área en la cual no se deben expendir bebidas alcohólicas, esto es, que la elaboración, preparación, venta y consumo de cualquier bebida alcohólica debe hacerse dentro de las instalaciones destinadas para el permiso que se otorga, quedando prohibido estrictamente sacarlas del establecimiento, tal como lo prescribe el último párrafo del artículo 20 del Reglamento que Regula la Venta y Consumo de Bebidas Alcohólicas en el Municipio de San Pedro Garza García, N.L., en tal virtud, de autorizarse la licencia solicitada se estaría contraviniendo el numeral citado, ya que la presunta terraza es parte integral del establecimiento. Detectándose además que el área que se indica como terraza corresponde físicamente al área de 6-seis cajones de estacionamiento lo cual contraviene lo que establece en el Artículo 15 concatenado con la fracción VIII, del artículo 73 del Reglamento que Regula la Venta y Consumo de Bebidas Alcohólicas en el Municipio de San Pedro Garza García, N.L., que precisa que la venta o consumo de bebidas alcohólicas, solo podrá realizarse en los establecimientos que cumplan con los lineamientos señalados por el propio Reglamento, previa licencia que para tal efecto otorgue la autoridad municipal competente; debiendo el titular de la licencia, sus representantes, empleados, encargados o administradores del establecimiento, cumplir con los lineamientos de operación del giro del negocio, siendo entre otros el abstenerse de utilizar las banquetas, la calle y los estacionamientos para la realización de las actividades propias del giro. Luego entonces, si el área que se indica como terraza corresponde físicamente a cajones de estacionamiento no se cumple con el lineamiento consignado en el artículo 73 fracción VIII del Reglamento invocado, en consecuencia se decreta la no factibilidad de otorgar una licencia para venta de cerveza, vinos y licores en envase o botella abierta o al copeo.
- c) Que de igual forma contraviene lo que enuncia y obliga el primer párrafo del Artículo 15 del Reglamento que Regula la Venta y Consumo de Bebidas Alcohólicas en el Municipio de San Pedro Garza García, N.L., al señalar que la venta o consumo de bebidas alcohólicas, solo podrá realizarse en los establecimientos que cumplan con los lineamientos señalados en dicho Reglamento, y que dentro de estos lineamientos precisa que, el titular de la licencia, sus representantes, empleados, encargados o administradores deberán impedir la venta de bebidas alcohólicas fuera del área de servicio al cliente del establecimiento, consignando que está prohibido el expendir las bebidas alcohólicas en áreas tales como patios, traspacios, estacionamientos, terrazas, pasillos, bodegas, habitaciones contiguas o a través de ventanas, de esta forma lo consigna la fracción XXIII, del artículo 73 del Reglamento en cita. Bajo este contexto legal resulta evidente que se debe negar la licencia solicitada en virtud de que en el local del negocio del cual se solicita licencia para venta de cerveza, vinos y licores en envase o botella abierta o al copeo, cuenta con un área de terraza calificada y autorizada de esta



manera por la Secretaría de Control Urbano, y que físicamente corresponde a un área de estacionamiento, en este orden es evidente que contraviene lo dispuesto por el numeral anteriormente invocado ya que de autorizarse la licencia solicitada se estarían expendiendo bebidas alcohólicas en una denominada terraza que corresponde a un estacionamiento lo cual contraviene flagrantemente lo ordenado en el Reglamento que Regula la Venta y Consumo de Bebidas Alcohólicas en el Municipio de San Pedro Garza García, N.L., y que trae como consecuencia lógico jurídica que se niegue la licencia solicitada.

- d) Que en fecha 09-nueve de septiembre de 2010-dos mil diez el Regidor Hernán Javier García Corral Ferrigno en su calidad de Presidente de la Comisión de Evaluación y Seguimiento de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento, signa escrito que envió al Arq. Aldo Manlio Decanini Garza en su carácter de Secretario de Control Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, N.L., en el cual expone textualmente: "Por medio del presente me es grato saludarlo afectuosamente, y en mi calidad de Presidente de la Comisión de Evaluación y Seguimiento de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento, tengo a bien referirle expediente relativo a la persona moral denominada el Cangrejito Regio, S.A. de C.V., del cual en la opinión de los integrantes de la Comisión de Evaluación y Seguimiento de Control Urbano, el área que se le autorizó por su Secretaría como terraza, corresponde física y realmente a varios cajones de estacionamiento. En este contexto legal se le requiere para que de forma inmediata de inicio al procedimiento administrativo correspondiente para proceder a la cancelación del permiso otorgado donde se le autoriza a establecer una terraza en un área que corresponde al estacionamiento del edificio donde se encuentra este negocio. Agradeciendo de antemano las acciones inmediatas que emprenda sobre el caso en mención; en espera de que se informe a esta Comisión de Evaluación y Seguimiento de Control Urbano sobre las acciones legales que realice su Secretaría, quedo atento para cualquier duda o aclaración."

En consecuencia y por lo expuesto y fundado, este órgano Colegiado Municipal propone el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO.- Se **NIEGA** otorgar a favor de la persona moral denominada **CANGREJITO REGIO, S.A. DE C.V., LICENCIA PARA LA VENTA DE CERVEZA, VINOS Y LICORES EN ENVASE O BOTELLA ABIERTA O AL COPEO DENTRO DEL ESTABLECIMIENTO CON EL GIRO DE RESTAURANTE**, con el nombre comercial **EL COSTEÑITO**, por conducto de su representante legal el **C. VICTOR SETIEN VALENZUELA**, cuyo local esta ubicado en la Avenida José Vasconcelos número 345 oriente, Locales 116 A y B, entre las Calles de Privada Cedros y Rosales de la Colonia Santa Engracia de San Pedro Garza García, Nuevo León; el cual cuenta con un superficie de 444.77 metros cuadrados, y un área de 113.10 metros cuadrados que corresponden a la terraza, la cual físicamente corresponde al área de estacionamiento; con capacidad para 98-noventa y ocho comensales; edificación construida en el lote al que corresponden los expedientes catastrales números 11-007-011 y 11-007-066.

SEGUNDO.- Por conducto del C. Secretario del Republicano Ayuntamiento dese el legal y debido cumplimiento al presente acuerdo y notifíquese personalmente a la persona moral denominada **CANGREJITO REGIO, S.A. DE C.V.**, por conducto de su representante legal el **C. VICTOR SETIEN VALENZUELA**.

Atentamente San Pedro Garza García, N.L., a 01 de Octubre de 2010. H. COMISIÓN DE ESPECTÁCULOS Y EXPENDIO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO. C. LIC. ROBERTO BERLANGA SALAS PRESIDENTE A AFAVOR; LIC. ALEJANDRA MAYELA GARZA DOMINGUEZ SECRETARIO AUSENTE CON AVISO; C. FRANCISCO JAVIER CANTU GONZALEZ VOCAL A FAVOR; C. LIC. HERNAN JAVIER GARCIA CORRAL FERRIGNO VOCAL A FAVOR.

Regidora, C. Silvia Gabriela Villarreal De La Garza. No me queda claro, se le está negando el permiso de copeo, ¿por qué?, porque tiene las mesas en el estacionamiento Roberto.

Regidor, Lic. Roberto Berlanga Salas. El reglamento actual dice que no puedes vender en terrazas, alcohol.

Regidora, C. Silvia Gabriela Villarreal De La Garza. ¿Por qué esta en el estacionamiento?, ¿quitando el restaurante las mesas del estacionamiento, se le va a dar la licencia?

Regidor, Lic. Roberto Berlanga Salas. El tendría que volver a pedir un permiso, solamente con sus dos locales, los cuales ya están funcionando y no tiene ningún problema.

Regidora, C. Silvia Gabriela Villarreal De La Garza. ¿Cuál es la Secretaría que va a quitar las mesas del estacionamiento? y ¿por qué no ha procedido con esto si ya había mandado Hernán el oficio?

Regidor, Lic. Roberto Berlanga Salas. Pues habría que preguntarle al Arquitecto Aldo.



Regidora, C. Silvia Gabriela Villarreal De La Garza. ¿La Secretaría de Control Urbano es la encargada de quitar las mesas?

Regidor, Lic. Roberto Berlanga Salas. El Presidente de la Comisión de Evaluación, Hernán le mandó el contenido que yo leí a pidiéndole a Aldo que revocara el permiso, pero hasta ahí es donde yo leí, es lo que me mandan a mí.

Regidora, C. Silvia Gabriela Villarreal De La Garza. Es que no me queda claro ¿qué Secretaría?, si algún abogado me dice que Secretaría va a quietar las mesas de ahí.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Bueno, lo que me están explicando es que la Secretaría de Control Urbano dio el permiso para que se instalen las mesas en estos cajones de estacionamiento, no para que se vendiera, el permiso de alcohol lo tiene adentro del restaurante no afuera, con una extensión que está haciendo.

Regidora, C. Silvia Gabriela Villarreal De La Garza. ¿Pasó por Cabildo poner las mesas a fuera?

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: No.

Regidora, C. Silvia Gabriela Villarreal De La Garza. Está mal dado ese permiso, o sea, el restaurante si puede dar copeo dentro del restaurante más no en la terraza.

Regidor, Lic. Roberto Berlanga Salas. No, le estamos negando el permiso total, ahorita esta trabajando con permisos temporales de 15 días, para que él pueda tener el permiso a dentro, porque adentro no tiene problema, con que quite la terraza de afuera, vuelva a meter el permiso a ordenamiento de alcoholes, se le otorga a dentro no hay problema.

Regidora, C. Silvia Gabriela Villarreal De La Garza. Yo te entiendo y el restaurante funciona como restaurante y le vamos a dar su permiso de alcoholes quitando las mesas, ¿quién les va a quitar las mesas? es lo que yo quiero saber.

Regidor, Lic. Roberto Berlanga Salas. Él si decide conseguir permiso permanente en la venta de alcohol

Regidor, C. Raúl Maldonado Tijerina. A ver, para clarificar, yo entiendo que no se le otorga el permiso para venta de bebidas alcohólicas en el exterior, el puede vender en el interior y puede dejar las mesas a fuera, pero puede dejar las mesas a fuer ay no vender alcohol a fuera.

Regidor, Lic. Roberto Berlanga Salas. Mira Raúl, el fue y saco un permiso de uso de suelo incluyendo lo de adentro y lo de afuera, así nos llega a nosotros, nosotros al tomar el caso y al ver que no esta permitido en terrazas vender alcohol, entonces le estamos negando el permiso.

Paso seguido para que el pueda vender adentro, tiene que quitar la terraza, volver a meter el permiso y ya sin problemas a dentro se le otorga.

Regidor, C. Raúl Maldonado Tijerina. No me queda claro porque tiene que quitar la terraza si ya se le autorizó, en la terraza puede que no venda bebidas alcohólicas, pueden quedar las mesas.

Regidor, Lic. Roberto Berlanga Salas. Sí, le puede seguir operando ahí, pero sin permiso de ventas de alcoholes, es que el permiso es por todo el local, entonces no puedes otorgar el permiso por una parte.

Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar. Respondiendo, más bien, no respondiendo, a lo mejor en el mismo sentido de tú pregunta, quien es el que se encarga de quitarle las mesas mientras no tenga el permiso adecuado, no sé si es a lo que tú te refieres, no sé si sea Desarrollo Urbano creo que no le compre, le compre a Ordenamiento e Inspección o ¿a quién le corresponde?

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Es que el tema es que la Secretaría de Control Urbano otorgó el permiso para la instalación de las mesas.



Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar. Sí, Desarrollo Urbano te da el permiso del uso de suelo, más no te da el permiso para que instales determinado negocio, eso lo da Ordenamiento e Inspección.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Para la venta de Alcohol, lo da Ordenamiento e Inspección, pero para la colocación de esa terraza lo dio Control Urbano.

Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar. Pero respondiendo la pregunta de la Regidora Villarreal, quién quita las mesas? porque Control Urbano no se encarga de restaurantes

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: En este caso tendría que ser el dueño del restaurante si quiere el permiso del alcohol.

Regidor, Arq. Dagoberto Eduardo Flores Lozano. Pero una cosa, Control Urbano para mí punto de vista dio un permiso mal otorgado en un estacionamiento usando los cajones, porque si damos nosotros el permiso ese el resto de los restaurantes van a empezar a usar la terraza, el estacionamiento como terraza.
Estamos de acuerdo con una plaza que ya esta saturada de restaurantes.

Regidor, Lic. Roberto Berlanga Salas. Bueno, ahorita nos vamos a preguntar que si la comisión formada y presidida por Hernán funciona, porque ya emitió un dictamen o esta de parapeto nada más.
Ya emitió el dictamen de que quiten, que ordena a Control Urbano que lo quiten.

El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó: Yo iba a hacer una presentación con Aldo, lo vamos a hacer en la siguiente sesión de la Plaza Tanarah, para que puntualmente, yo me acuerdo de haber escuchado discusiones en este Cabildo que si si sobran o no sobran, para tomar la determinación, entonces ver si lo revocamos o no lo revocamos y ver sobre que bases y porque lo dió, entonces si te parece en la presentación de la siguiente sesión por lo pronto está negado el permiso de alcoholes en la próxima sesión te aclarará Aldo sobre que o con que criterios se autorizó, te parece bien.

Regidora, C. Silvia Gabriela Villarreal De La Garza. Gracias.

Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar. No lo quise tomar, pero la Plaza Tanarah indica que en cada uno de los dos locales que tiene permiso nada más para 6 comensales, quiere decir que tiene permiso para 12 comensales y lo está pidiendo para 92.

El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó: Precisamente nos van a presentar toda la situación de la Plaza Tanarah, lo traía Control Urbano, nada más si me permiten que hagan una presentación en general de toda la plaza de lugar por lugar, para ver que se autorizó y ver que es lo que esta pasando.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Eso será en la próxima Sesión Ordinaria.

Se somete a su consideración el dictamen presentado por la Comisión de Espectáculos y Expendio de Bebidas Alcohólicas referente al Expediente Administrativo SP-19/2010 relativo a solicitud de Licencia para la Venta de Cerveza, Vinos y Licores en Envase o Botella Abierta o al Copeo dentro del Establecimiento con el Giro de Restaurante, en los términos expuestos, lo cual fue aprobado por unanimidad con 11 votos a favor, 1 abstención y 1 ausencia.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Continuando con el punto número 11 del Orden del Día, que es Asuntos Generales, se encuentra inscrito primeramente:

El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó: Gracias, dos tres puntillos muy breves, una tenemos un problema de hasta quejas de los propios Regidores de baches en Vasconcelos y demás, que la realidad pues no eran municipales, tenía problemas con 21 registros de Agua y Drenaje que es responsable Agua y Drenaje de levantarlos y taparlos, 11 registros de Telmex y 4 de Gas Natural, como era un clamor enorme ciudadano, yo pedí que lo hiciéramos nosotros porque yo ya traía pleito con Agua y Drenaje, ya no los dejábamos operar y la realidad es que no lo reparaban, nada más le estaban echando la culpa al Municipio de que esas famosas alcantarillas eran responsabilidad nuestra levantarlas y no era el caso, entonces nada más les informó que



tome la decisión de mandarlas reparar por cuenta del Municipio porque ya era un clamor popular.

Entrando en el tema de Adquisiciones, yo tengo nada más tres comentarios, uno que si tenemos un problema de operación muy serio en tardanzas, miren, independientemente de las razones por el cual los retrasos, el 8 de julio se presentó una requisición, en julio 16 se presentó una requisición de asfalto que todavía no esta surtida, luego en julio 27 hay otra requisición que esa se resolvió 2 meses después, una requisición de julio 27 y aquí están las requisiciones, porque había comentarios que no habían hecho las requisiciones, aquí tengo todas las requisiciones y firmadas por Adquisiciones y por Tesorería.

Luego tengo esta de julio 27, la licitación paso prácticamente hasta el 24 de septiembre y a mí me dejaron un mes sin asfalto, en San Pedro, yo no puedo aguantar así una critica ciudadana por broncas internas que tenemos que resolver y tengo ahorita una de septiembre 6 que todavía ni si quiera entra a concurso, ni se ha licitado ni nada.

Tengo otra de agosto 20, no perdón estas son de septiembre 20, por 1,400 toneladas que ni si quiera han entrado a la toma de decisiones, entonces la realidad si necesitamos de encontrar fórmulas para hacer más expedito, porque independientemente que revisemos todo lo que queramos revisar y que sea transparente todo lo que quieran transparentar, tenemos que ser eficientes, porque al final de cuentas no podemos sacrificar la calidad de la operación por un determinado procedimiento interno que tenemos que mejorar y que creo que para eso estamos, entonces le estoy pasando ahorita un reglamento que le pedí al Contralor y a Gabriela que es nuestra Presidenta de Transparencia y luego les pedí ya más o menos que se había elaborado se los presentarán, también lo compartimos con Ramiro y es una propuesta de adiciones al Reglamento de Adquisiciones Arrendamientos y Contrataciones, básicamente yo les pediría que lo lean en la próxima que haya oportunidad, yo creo que en la próxima ordinaria y ya con sus observaciones para no andar, sacar esto a consulta si no hay por lo menos un criterio que todos estemos más o menos de acuerdo, el que tenga observaciones yo le pediría que si se las hace llegar a Ramiro, para que él en su oportunidad pueda elaborar un dictamen y luego presentarlo otra vez a Cabildo ya oficialmente.

Entonces, básicamente comentarles que lo que estoy proponiendo, que el Presidente sea el Director de Adquisiciones pero sin voto; luego un Secretario, que representaría a la Tesorería Municipal y este si tendría voto; luego el Síndico Primero con voz y voto; el Regidor de la primera minoría con voz y voto; el Regidor Presidente de la Comisión del Republicano Ayuntamiento del ramo de la Secretaría solicitante con voz y voto y 4 ciudadanos, o sea básicamente tendríamos 4 internos y 4 externos, con voz y voto los ciudadanos, o sea tienen el 50% los ciudadanos de voto y 4 internos en los cuales está un representante de la oposición, el Regidor que esté encargado de esa famosa Comisión y básicamente lo que estamos proponiendo, esto lo van a ver 3 comisiones, una que tiene aproximadamente, ahí lo van a ver, 46 áreas de adquisiciones, otra tiene 29 y la otra tiene 24 y más o menos son como \$30 millones de pesos de adquisiciones de cada una de estas dependencias, entonces lo que vamos a tratar es, hay unos que son inamovibles que son el Secretario, los de Finanzas o los que sean y luego los que si vana ser movibles van a tener 4 ciudadanos que vamos a nombrar por el Cabildo, luego hacemos una consulta de cómo hacer todo esto, entonces les digo, esto es básicamente una propuesta bienvenidos todos los comentarios para ya afinarla y ya no andar luego en las consultas con una serie de pruebas.

Entonces ahí lo tiene en sus carpetas entonces nada más les voy a pedir que lo vean y puntualmente le hagan llegar a Ramiro todos sus comentarios, espero que con esto si estamos también puntalmente que si no viene aquí no, es un comentario personal, aquí viene mínimo una junta al mes de cada una de las comisiones, San Pedro compra más o menos 1,500 compras al mes, o sea, tenemos como 50 operaciones diarias de adquisiciones, obviamente a mí si me interesa mucho que tengan un tiempo máximo de respuesta, porque como les digo, en el asfalto me quedé un mes sin asfalto y de esa adquisición a la otra adquisición me quede otro mes sin asfalto después de Alex, entonces si tenemos que resolver la agilidad de tener los productos, los ciudadanos no saben de estas broncas, ellos nada más ven que hay baches y la reventadero es para acá, igual si es de Agua y Drenaje o lo que sea ellos no saben de quien es la bronca, ellos nada más cayeron en un poso y quieren que el municipio se los resuelva.

Bueno entonces vamos a tratar de cambiar todos estos procedimientos para mejorar la agilidad delas soluciones para ser el primer Municipio yo creo ciudadanizado de este país y al final de cuentas con una votación por ustedes de las propuestas que aquí también vienen de que tipo de ciudadanos buscamos, obviamente que tengan calidad moral, que sepan del tema, lo que quieran, pero bienvenidas todas las sugerencias.

El tercer comentario, perdón nada más que quería hacer yo desde hace dos mes, no sé cuánto le había pedido al Contralor, que tratáramos de hacer una auditoría, yo se que hay inquietud de todos y yo la comparto, pero que fuera propuesta del Contralor que buscara al auditor, como tengo aquí una mayoría de panistas, a mí se me ocurrió por no hacerla



personal se la pedí al partido como le pedí a los de oposición del Cabildo que me dejaran hacer el Reglamento, pues le pedí simplemente a la Presidenta de mi partido que si ella me podría sugerir hacer una propuesta, se lo comenté al Coordinador de los Regidores de mi partido, también hubo objeciones, también yo les pediría se me hacen el favor por respeto a todo el Cabildo pues que ojalá se puedan poner de acuerdo incluyendo a todos como le hacemos para hacer la selección del famoso auditor, yo he hecho dos propuestas y he recibido por diferentes circunstancias críticas, yo les pediría ahorita si no les importa me quedo a los otros dos asuntos y me voy corriendo porque tengo dos broncas importantes que quisiera poder atender si no les importa, igual si se quieren quedar un minutito después y juntarse, platicar de que métodos requieren para elegirlo, pero les digo los dos que he propuesto de buena fé los dos ha recibido sino queja de uno, queja del otro y de hecho decirles a Hernán que se acaba de ir el fue a decirme yo quiero uno de los tres mejores y olvidense de todos los demás y otros tiene una propuesta de ellos, hay varias propuestas yo no les puedo dar gusto estoy haciendo mío mayor esfuerzo por darle simplemente gusto a todos, entonces les pediría si se pueden quedar 3 minutos después de la sesión cuando concluya, si platican de este tema y mañana me digan cual es su visión al respecto, les parece.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Muy bien, tiene el uso de la palabra el Síndico.

Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez. Muy rápido, me voy a referir primero a dos cuestiones del Alcalde, nada más tres informes muy breves.

La Comisión de Ramiro no está facultada para emitir ese dictamen, puede hacer llegar una propuesta, que tiene que cumplir con los requisitos de una iniciativa, aquí van a tener que formular la iniciativa, o sea porque estos son los puntos concretos, porque todavía faltan la iniciativa y en segundo lugar para que lo vayan pensando el punto más cuestionable constitucionalmente es si los ciudadanos pueden participar en ese Comité en cuanto a que es una función propia del gobierno, yo me reservo la opinión para no influir, pero como les digo ese es el punto que debe de estudiarse, nada mas lo señalo sin discusión.

Lo otro es nada más informarles les van a repartir ya entregamos a la Dirección de Gobierno unos dictámenes para el efecto de que vayan corriendo los 7 días, para que ya podamos avanzar, entonces ya los tiene a en su disposición.

En segundo lugar respondiendo a una pregunta del Arquitecto Eduardo, muy breve, qué que era lo que propone la Arq. Elosúa, en síntesis se refleja que el único cambio que ha sido el de la matriz de compatibilidades de uso y destinos del suelo para zonas secundarias, sección corredores urbanos, que es lo que pedía Cruz, para que quede claro eso.

Por último no sé si ya les entregaron o les van a entregar un oficio en virtud precisamente de la facultad que tengo como Síndico Segundo y con base en el artículo 38 del Reglamento, le he asignado a la Lic. Morton Pérez las comisiones que debe de cubrir que ya cubría anteriormente, entonces para que sepan va con copia para cada Presidente de la Comisión y se añade que cuando existan Comisiones Transitorias también auxiliará, yo le recomendaría que en la transitoria añadieran a la Licenciada y a la Lic. Vicky para que les pueda auxiliar en los trámites correspondientes, también probablemente yo no había visto en mi agenda, yo tengo una audiencia a las 9:30 de la mañana en la Junta de Conciliación, si la puedo posponer lo hago o si no, no implica otra cosa más que simplemente cumplir con esa obligación.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Tiene el uso de la palabra primeramente el Presidente Municipal.

El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó: Bueno, a ver nada más por precisar y yo digo por eso está aquí Hiram, háganle llegar las observaciones a Ramiro en el entendido que él esta como responsable como Síndico Primero de esta área a su vez se las tenemos que turnar a Hiram para que haga ya lo correspondiente, quiero que se las manden a Ramiro para no estarle dando lata a Hiram y que Ramiro nos haga el favor de ver el conceso y demás, cuál era el otro punto, les pedí a los abogados, como se ahorita ya los tenemos con voz, nada más que le chequen legalmente y ojalá les podamos dar voto yo creo que esto va en el sentido de transparencia, si por algún motivo no se puede simplemente los dejamos con voz en el mismo esquema, o sea que sean 4 ciudadanos que sepan del tema que obviamente aunque no puedan votar algo se hace ahí hueco o algo igual van a repelar y nos van a informar, ojalá los podamos hacer con voto con todas las ganas para mí ya de transparentar el área, pero como dice Hiram, si estamos violentando algo, entonces los dejamos con voz sin voto, pero yo creo que debería de ser el mismo esquema.



El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Tiene primero el uso de la palabra la Regidora Gabriela Villarreal.

Regidora, C. Silvia Gabriela Villarreal De La Garza. Yo les quiero pedir a mis compañeros que la forma de escoger el despacho para auditoría, sea a través de una consulta pública y así no es que el despacho que yo ofrezco u ofrece mí compañero, que se haga una consulta y escogeremos cual es el despacho que elijamos para que sea más transparente esta auditoría y así no dirigimos la auditoría ni tú, ni yo, ni nadie, que sea transparente por favor.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Sólo para terminar.

Síndico Primero, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez. Una moción, dado que el Alcalde tenía que retirarse para hablar del tema nos quedamos después de la sesión.

El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó: Terminando la sesión se quedan tres minutos y discuten del tema en particular, a mí me da lo mismo, yo hago dos propuestas y las dos me las han criticado, yo les quiero dar gusto a todos.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: En el último asunto general está el Lic. Eduardo Cruz.

Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar. Es referente a lo mismo, es muy importante lo que tú estás diciendo tiene mucha razón en la cuestión sobre todo del asfalto, me tocó ver un caso en la calle Sierra Azul y Roberto Garza Sada, en el que la base ya estaba tendida, ya estaba impregnada, faltaba echar la carpeta, se vino otra vez las lluvias y por no tener la carpeta se echaron a perder cerca de \$400 mil pesos.

El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó: Me tocaron muchos de esos por no tener asfalto, nada más quiero comentar una cosa, yo tengo atribuciones por estar declarado zona de emergencia no tengo ni que hacer concursos, lo he respetado por darle toda la transparencia y no he querido tomarme una decisión de brincarme las trancas, que no es brincármelas, tengo la facultad de hacerlo, lo que si les digo es que ya estoy bombo es que tengo muchos baches que no he podido reparar, que no me dieron el asfalto al momento de terminarlo y ahora tengo un boquetón de muchísimo más dinero que por andar ahorrándose \$10 pesos va a costar una fortuna adicional para reparar las mugres que se me fastidieron por no tener asfalto.

Regidora, C. Silvia Gabriela Villarreal De La Garza. Todas estas son quejas del SIAC, de baches por el mes y medio que estuvimos sin carpeta asfáltica.

Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar. Es que no puedes estar todo sujeto a que te lo aprueben, el Director de Adquisiciones y el Secretario de Obras Públicas deben de tener la facultad inmediata.

El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó: Yo las tengo, te dije que no las quise atribuírmelas, porque estoy tratando de corregir las partes administrativas, yo sé que tengo facultad para dar simplemente los contratos, por eso estoy tratando de corregir la comisión y que obviamente sea más expedita, yo no puedo andar oye porque no invitaron a fulano, oye en este contrato vamos a pagar porque, yo no tengo ese tiempo, yo tengo que cumplir con la ciudadanía y no puedo darme el lujo como ahora por andarme ahorrando unos cuantos pesos me costó una fortuna no haber tenido el asfalto en ese momento.

Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar. Mir aun bache que te cuesta \$4 mil pesos en arreglarlo si lo dejas crecer se te vuelve un mega broncón, como el paso a la calle.

Regidora, C. Silvia Gabriela Villarreal De La Garza. Ese es el problema que traemos ahorita.

Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar. Es muy fácil, dale las atribuciones al de Adquisiciones y que compre a determinado precio a un rango, porque le tienes que dar un rango abierto porque el asfalto está cambiando, porque sube el petróleo.

Hay personas aquí presentes que querían todo absolutamente transparente nada más que entiendan que nos costó una fortuna eso.



Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar. Bueno, si haces eso es muy fácil medirlo porque es con volúmenes, en cuanto a las obras que se realicen y luego mandas a un inspector que se haya hecho el determinado bacheo.

Regidora, C. Silvia Gabriela Villarreal De La Garza. Así estábamos Guarro, pero Ramiro detuvo para checar el precio de la carpeta asfáltica y se detuvieron las compras u mes y medio, fue el problema.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Atendiendo la prisa que tiene el señor Alcalde, que les parece que terminemos con la sesión, nos quedamos a discutir este tema.

Por último, en el punto número 12 Clausura de la Sesión y habiendo sido agotados los puntos de la Orden del Día para esta Primera Sesión Ordinaria del mes de octubre de 2010 y siendo las 18:55-dieciocho oras con cincuenta y cinco minutos me permito declarar clausurados los trabajos de la misma. Gracias.