



**ACTA NO. 26
SEGUNDA SESIÓN ORDINARIA
DEL MES DE NOVIEMBRE
16 DE NOVIEMBRE 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 16 de noviembre de 2010 a las 16:00 horas a fin de celebrar la Segunda Sesión Ordinaria correspondiente al mes de noviembre 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

Síndicos:

C.P. Ramiro Contreras Gutiérrez

Presente

Lic. Hiram Luis De León Rodríguez

Presente

Regidores:

Lic. Roberto Berlanga Salas

Presente

Lic. Alejandra Mayela Garza Domínguez

Ausente con aviso

C. Francisco Javier Cantú González

Presente

C. Raúl Maldonado Tijerina

Presente

C. María Del Refugio De León Martínez

Presente

C. María Mercedes Kontos Fuentes

Presente

C. Claudette Treviño Márquez

Presente

C. Lorena Canales Martínez

Presente

C. Silvia Gabriela Villarreal De La Garza

Ausente con aviso

Lic. Eduardo José Cruz Salazar

Presente

Arq. Dagoberto Eduardo Flores Lozano

Ausente con aviso

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 25 de la Primera Sesión Ordinaria celebrada el día 9 de noviembre de 2010 y del acta de la Sesión Solemne del Primer Informe del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, Administración 2009-2012 de fecha 4 de noviembre de 2010, así como la dispensa de la lectura de las mismas.
4. Cumplimiento de Acuerdos.
5. Propuesta del C. Presidente Municipal para modificar la hora en que se ha de celebrar la sesión solemne de Ayuntamiento programada para el 17 de noviembre de 2010.
6. Propuesta del C. Presidente Municipal relativa a la Integración del Consejo Municipal de Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano.
7. Propuesta relativa a la Declaración de Intención de Desarrollar el Proyecto de Integración de la Calzada San Pedro y Parques y Áreas Verdes de la Colonia Fuentes del Valle a presentar por el Presidente Municipal.
8. Informe de Comisiones.

COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL.

- I. Expediente Administrativo 26/07 relativo a solicitud de venta de un área municipal.

COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN.

- I. Consulta Pública respecto a la Iniciativa de Abrogación del Reglamento para la organización y funcionamiento de la Junta Municipal de Protección y



Conservación Áreas y Predios y Edificaciones con Valor Ecológico-Histórico-Paisajístico de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- II. Reformas por Modificación, Adición y Derogación al Reglamento de Nomenclatura de Vías y Espacios Abiertos Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León.

(Circulado y recibido el martes 9 de noviembre de 2010)

COMISIÓN DE CONTROL URBANO.

- I. Expediente Administrativo SFR 19395/2010 relativo a solicitud de autorización para la subdivisión de 1-un predio con una superficie de 11,490.00 metros cuadrados, para quedar en 2-dos porciones.
- II. Expediente Administrativo CCSIM 19506/2010 relativo a solicitud de Licencia para la Construcción de 4.06 M2 para Caseta de Vigilancia y Licencia de Uso de Suelo para Estacionamiento de Taxis.
- III. Expediente Administrativo CCSIM 19585/2010 relativo a solicitud de modificación de Proyecto de Construcción para Restaurante, autorizado en fecha 25 de junio del 2009 dentro del expediente administrativo CCS>60 17822/2009.
- IV. Expediente Administrativo CCS 19647/2010 relativo a solicitud de Ampliación de 490.88 M2 y regularización de 77.30 M2 (comercial), Ampliación de Segundo Nivel y Regularización.
- V. Expediente Administrativo US 19772/2010 relativo a solicitud de Licencia de Uso de Suelo (Ampliación) para Comercial, de Servicio y Multifamiliar, así como la Aplicación de los Lineamientos Urbanísticos.
- VI. Expediente Administrativo CLC 19835/2010 relativo a solicitud de modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación unifamiliar.
- VII. Expediente Administrativo SFR 19850/2010 relativo a solicitud de autorización para la fusión de 2-dos predios para quedar en 1-uno.
- VIII. Expediente Administrativo US 19925/2010 relativo a solicitud de Licencia de Uso de Suelo (para los Usos Permitidos y Condicionados), para Comercial, de Servicios y Multifamiliar, así como la Aplicación de Lineamientos Urbanísticos.
- IX. Expediente Administrativo CLC 19946/2010 relativo a solicitud de modificación de lineamiento de obra nueva de construcción de Casa Habitación Unifamiliar.
- X. Expediente Administrativo CLC 19975/2010 relativo a solicitud de modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación unifamiliar.
- XI. Expediente Administrativo US 19976/2010 relativo a solicitud de Licencia de Uso de Suelo (para los Usos Permitidos y Condicionados), para Comercial, de Servicios y Multifamiliar, así como la Aplicación de Lineamientos Urbanísticos.
- XII. Expediente Administrativo CLC 19981/2010 relativo a solicitud de modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación.
- XIII. Expediente Administrativo CLC 19991/2010 relativo a solicitud de modificación de lineamientos de construcción en un predio en el cual se pretende modificar el Proyecto de Casa Habitación Unifamiliar.
- XIV. Expediente Administrativo CLC 20000/2010 relativo a solicitud de modificación de Lineamientos de Construcción para Demolición Parcial, Regularización y Ampliación de Casa Habitación Unifamiliar.
- XV. Expediente Administrativo CLC 20002/2010 relativo a solicitud de modificación de lineamientos de construcción para la Ampliación de Casa Habitación Unifamiliar.

COMISIÓN DE MEDIO AMBIENTE E IMAGEN URBANA.

- I. Dictamen relativo a la Licencia para la Tala de 3-tres árboles.
- II. Dictamen relativo a la Licencia para la Tala de 2-dos árboles.
- III. Dictamen relativo a la Licencia para la Tala de 1-un árbol de edad Centenaria.

9. Asuntos Generales.

10. Clausura.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Se somete a consideración de ustedes el Orden del Día que se acaba de presentar, algún comentario al respecto. Adelante Regidora

Regidora, C. Claudette Treviño Márquez. Yo quiero hacer una aclaración en relación al Expediente Administrativo UE 19706/2010, relativo a una licencia de edificación.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Eso debe de corresponde al momento de estar aprobando el acta, ahorita estamos con el Orden del Día ¿algún comentario sobre el Orden del Día presentado?. Adelante Regidor.



Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar. Gracias, yo le quisiera pedir, si así lo desea, a la presidenta de la Comisión de Control Urbano, de ser posible retirar 2 asuntos el US 19925/2010 y el 19976/2010, ya que a la fecha existe una controversia en la titularidad de la propiedad de esos predios, en un juicio que se está ventilando el día de hoy por dos particulares, en la sesión anterior, yo me manifesté de forma negativa con un voto en lo particular, para no caer en lo personal en algún litigio que me pudiera perjudicar se los extiendo a ustedes si así lo desean interpretar de la misma forma que un servidor, tengo entendido, más no me consta, hasta el momento no lo he visto se me ha dicho, que la escritura de estos predios tiene una anotación marginal, por lo tanto sí así lo desean, retirarlo y de lo contrario, pues yo me manifestare en lo particular.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Podría repetir los dos expedientes.

Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar. El US 19976/2010 y 19925/2010.

Regidor, C. María Mercedes Kontos Fuentes. Una cosa, nosotros no somos los responsables de ver la papelería que llega de cada uno de los particulares, eso lo tiene que ver la Secretaría o el Secretario de Control Urbano, en ese momento el no debería de aceptar la papelería si no procede o cómo está el asunto.

Síndico Segundo Lic. Hiram Luis De León Rodríguez. Tiene razón en su razonamiento la Regidora, pero aquí el hecho es, que un Regidor está diciendo hay tales cosas, entonces nosotros no podemos desatender algo que se no está señalando, lo único que tendríamos que pedirle es, ayudar a allegar esos elementos para ver cuál es el estado real del asunto, porque sería más perjudicial emitir una resolución y que luego se combata y vamos a estar en un pleito sin necesidad, los dos tienen razón ¿verdad?, pero sí para efectos prácticos se estima conveniente, pues sacarlos ¿verdad?.

Regidor, C. María Mercedes Kontos Fuentes. Qué procede.

Síndico Segundo Lic. Hiram Luis De León Rodríguez. Que se le envíe por parte de la comisión un oficio a quienes reciben los documentos que por favor sea un examen exhaustivo de él asunto que se está proponiendo, nos nada más en este caso, sino en todos, para efectos que la Comisión cuando juzga, pues tenga todos los elementos al momento, porque por lo que dice el licenciado, no se trata de un juicio nuevo, se trata de un juicio ya iniciado, entonces bueno, si bien es cierto se toma bajo protesta de decir verdad lo que presentan las personas, también es como que de oficio habría que darles una revisadita.

Regidor, C. Claudette Treviño Márquez. Yo nada más escuche el US 19925 y US 19776/2010, ok, lo retiramos.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Incluso si quisiera conservarlo regidora hasta en tanto llegaremos a esta etapa de desahogar los expedientes ya que esté aquí la gente de la Secretaría de Control Urbano igual y pueden aclarar algún punto, como usted lo prefiera.

Regidor, C. Claudette Treviño Márquez. Prefiero dejarlo a que llegue la gente de Control Urbano.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Adelante Regidor García-Corral.

Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno. Es otro tema, habíamos acordado en la Sesión de Cabildo anterior que el señor Tesorero, Encarnación Ramones nos iba a pasar un reporte de aquellos lotes de terreno que estén amparados y ahorita me enseñó un reporte de los cuales viene con el nombre del propietario, yo nada mas quisiera pedirle al señor Tesorero si nos pudiera tener esa información durante esta sesión, pero con el número de expediente, no con el nombre de propietario y aquellos que estén amparados y que se le haya devuelto el importe del impuesto predial.

Secretario de Finanzas y Tesorero Municipal, C.P. Encarnación P. Ramones. Ahorita en ingresos van a trabajar sobre eso.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: De no haber más comentarios, continuamos con el Orden del Día. 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. Muy bien están anotados los Regidores; Eduardo Cruz, Mercedes Kontos, Francisco Cantú, el Síndico Hiram, Ramiro Contreras, Regidor Hernán García-Corral y el Ing. Mauricio Fernández Garza.

Una vez hecho lo anterior señoras y señores Regidores y Síndicos se somete a votación el Orden del Día programado para esta segunda Sesión Ordinaria del mes de noviembre de 2010, en los términos expuestos. Lo cual fue aprobado por unanimidad con 11 votos a favor.

Continuando con el Orden del Día de esta sesión, pasamos al punto 3, informándoles que esta Secretaría les ha enviado el acta número 25 de la Primera Sesión Ordinaria celebrada el día 9 de noviembre de 2010 y el acta de la Sesión Solemne del Primer Informe del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, Administración 2009-2012 de fecha 4 de noviembre de 2010.

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

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

Regidor, C. Claudette Treviño Márquez. En relación al Expediente administrativo UE 19706/2010, lo correcto que se aprueba en dicha solicitud es a nombre de la Ciudadana Lucila Zenaida Araico Flores y no Flores Araico, además que deberá de incluirse a la ciudadana del predio, la C. Susana Guadalupe Rodríguez López y el área que solicita es en la planta alta del área de los locales comerciales y no en la planta baja como estaban los dictámenes

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Bien, se anotan entonces las correcciones.

Regidor, C. María Mercedes Kontos Fuentes. No entiendo nada.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Son pequeños detalles del dictamen que se manifiestan en el acta y lo que hay que hacer es corregir el dictamen.

Regidor, C. María Mercedes Kontos Fuentes. Son correcciones que no alteran nada ¿verdad?.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Las decisiones tomadas, no. Al no haber más comentarios, pasamos al acuerdo.

Se aprueba la dispensa de la lectura del acta número 25 de la Primera Sesión Ordinaria celebrada el día 9 de noviembre de 2010 y del acta de la Sesión Solemne del Primer Informe del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, Administración 2009-2012 de fecha 4 de noviembre de 2010, así como la aprobación de las mismas, con las correcciones hechas por la Regidora Claudette Treviño. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo en la forma acostumbrada. Lo cual aprobado por unanimidad con 11 votos a favor.

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 la Primera Sesión Ordinaria de Ayuntamiento de fecha 9 de noviembre de 2010.

SE NOTIFICÓ A LA SECRETARÍA DE FINANZAS Y TESORERÍA MUNICIPAL; DE ADMINISTRACIÓN; DE PROMOCIÓN DE OBRAS; DE DESARROLLO SOCIAL Y HUMANO; DE OBRAS PÚBLICAS; DE LA CONTRALORÍA Y TRANSPARENCIA MUNICIPAL; DE SEGURIDAD MUNICIPAL; DE CONTROL UBRANO; A LA DIRECCIÓN DE INGRESOS, DE ORDENAMIENTO E INSPECCIÓN; DE PATRIMONIO; DE ASUNTOS JURÍDICOS; AL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO; Y AL H. CONGRESO DEL ESTADO, LO SIGUIENTE:

1. La aprobación de la Manifestación de Voluntades entre el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la Secretaría de Desarrollo Económico del Gobierno del Estado a través de la Subsecretaría de Industria, Comercio y Servicios y la Unidad de Mejora Regulatoria Estatal.
2. La aprobación de la propuesta del C. Presidente Municipal, relativa a la obra del vado en Corregidora sobre el Río Santa Catarina.
3. La aprobación de la propuesta del C. Presidente Municipal relativa a un reconocimiento al cuerpo de seguridad municipal



4. **Se notificó, los asuntos de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, relativo a lo siguiente:**
 - a. Presupuesto de Ingresos para el ejercicio fiscal 2011.
 - b. Se notificó el dictamen relativo al inmueble, propiedad municipal ubicado en la manzana circundada por la Avenida Morones Prieto, Humberto Lobo y Manuel Santos de la Colonia del Valle, en este municipio identificado con el expediente catastral 09-013-017.
 - c. El retiro del Orden del Día de los Expedientes Administrativos con número: 67/09, 21/10, 22/10 y 49/10.
 - d. Expediente Administrativo 99/00.
 - e. Expediente Administrativo 86/05.
 - f. Expediente Administrativo 08/08.
 - g. Expediente Administrativo 63/10.
5. **Se notificó, el asunto de la Comisión de Obras Públicas, relativo a lo siguiente:**
 - a. La aprobación de obra a realizar con recursos de SEDESOL del Ramo Administrativo 20 "DESARROLLO SOCIAL" RELATIVO AL PROGRAMA DE RESCATE DE ESPACIOS PÚBLICOS, CONSISTENTE EN LA CONSTRUCCIÓN DE UN PARQUE EXTREMO, CIRCUITO DEPORTIVO SAN PEDRO QUE SE REALIZARÁ ENTRE LAS CALLES LANDON Y ESTEBAN V DE LA COLONIA VILLAS DEL OBISPO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L.
6. **Se notificó, los asuntos de la Comisión de Control Urbano, relativo a lo siguiente:**
 - a. El retiro del Orden del Día del Expediente Administrativo US 19907/2010
 - b. Expediente Administrativo FRCV 19573/2010
 - c. Expediente Administrativo CCS 19604/2010
 - d. Expediente Administrativo US 19639/2010
 - e. Expediente Administrativo UE 19706/2010
 - f. Expediente Administrativo US 19773/2010
 - g. Expediente Administrativo CCS 19776/2010
 - h. Expediente Administrativo US 19926/2010
7. **Se notifico, el asunto de la Comisión de Espectáculos y Expendio de Bebidas Alcohólicas, relativo a lo siguiente:**
 - a. Expediente Administrativo con número SP-20/2010
8. **Se notificó, el asunto de la Comisión de Gobierno y Reglamentación, relativo a lo siguiente:**
 - a. Reformas por Modificación, Adición y Derogación al Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León.
9. **Se notificó, los asuntos de la Comisión de Seguridad Municipal, relativo a lo siguiente:**
 - a. Retirar los Dictámenes relativos a la seguridad del Ex Secretario y Ex Director de Seguridad Municipal.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Continuando con el Orden del Día, pasamos al **punto 5**, que es Propuesta del C. Presidente Municipal para modificar la hora en que se ha de celebrar la sesión solemne de Ayuntamiento programada para el 17 de noviembre de 2010.

Por lo que con las instrucciones del C. Presidente Municipal, pongo a consideración de Ustedes la dispensa de la lectura total de la propuesta, en virtud de que será plasmada de manera íntegra en el acta que se elabore, si están de acuerdo con ello favor de manifestarlo en la forma acostumbrada, los que estén a favor. Lo que se aprueba con unanimidad con 11 votos a favor.

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, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 27, fracción II de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León, en relación con el artículo 3 del Reglamento que Crea la Medalla al Mérito Ciudadano "Mónica Rodríguez" del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, presento a la consideración de este Órgano Colegiado la **PROPUESTA PARA MODIFICAR LA HORA EN QUE SE HA DE CELEBRAR LA SESIÓN SOLEMNE DE AYUNTAMIENTO PROGRAMADA PARA EL 17 DE NOVIEMBRE DE 2010**, motivo por el cual me permito presentar los siguientes:



CONSIDERANDOS

PRIMERO.- Que en Sesión Ordinaria de Ayuntamiento celebrada el 26 de octubre de 2010, se aprobó declarar oficialmente como recinto para celebrar Sesión Solemne del Republicano Ayuntamiento el día 17 de noviembre de 2010 a las 19:00 horas, el Auditorio San Pedro ubicado en la Avenida Ignacio Morones Prieto entre Manuel Santos y Humberto Lobo S/N en este municipio, ello con motivo de la entrega de la Medalla al Mérito Ciudadano "Mónica Rodríguez", Edición VI, año 2010.

SEGUNDO.- Que observando la conveniencia de facilitar a más sampetrinos la posibilidad de que acudan a este relevante acontecimiento, se estima procedente modificar la hora de la celebración de la Sesión Solemne a que refiere el CONSIDERANDO PRIMERO para pasar de las 19:00 a las 20:00 horas.

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

ACUERDO:

PRIMERO.- Se modifica el resolutivo primero del Acuerdo del Republicano Ayuntamiento aprobado en Sesión Ordinaria de fecha 26 de octubre de 2010, relativo a la **DECLARACIÓN OFICIAL DE RECINTO PARA CELEBRAR SESIÓN SOLEMNE DE AYUNTAMIENTO EL 17 DE NOVIEMBRE DE 2010**, para quedar como sigue:

***PRIMERO.-** Se declara oficialmente como recinto para celebrar Sesión Solemne del Republicano Ayuntamiento el día 17 de noviembre de 2010 a las **20:00 horas**, el Auditorio San Pedro ubicado en la Avenida Ignacio Morones Prieto entre Manuel Santos y Humberto Lobo S/N en este municipio, ello con motivo de la entrega de la Medalla al Mérito Ciudadano "Mónica Rodríguez", Edición VI, año 2010.*

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 12 de noviembre de 2010. El C. PRESIDENTE MUNICIPAL, ING. MAURICIO FERNÁNDEZ GARZA; EL C. SECRETARIO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO, LIC. ROBERTO UGO RUIZ CORTÉS

Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar. Ugo, no te había querido interrumpir pero en el punto 3 yo no voté a favor, yo estaba esperando que votaras a favor o en contra, yo estaba en contra del acta, nada más para dejar aclarando el punto, en el punto 3 seguiste con la lectura y no te quise interrumpir.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Muy bien, queda sentado el comentario del Regidor.

Por lo que se somete a votación el siguiente Acuerdo: Se aprueba la Propuesta del C. Presidente Municipal para modificar la hora en que se ha de celebrar la sesión solemne de Ayuntamiento programada para el 17 de noviembre de 2010, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo en la forma acostumbrada, aprobado por unanimidad con 11 votos a favor.

Continuando con el Orden del Día, pasamos al **punto 6**, que es Propuesta del C. Presidente Municipal relativa a la Integración del Consejo Municipal de Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano.

Por lo que con las instrucciones del C. Presidente Municipal, pongo a consideración de Ustedes la dispensa de la lectura total de la propuesta, en virtud de que será plasmada de manera íntegra en el acta que se elabore. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo en la forma acostumbrada. Lo cual es aprobado por unanimidad con 11 votos a favor.

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, con fundamento en el artículo 27, fracciones II y IX de la



Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León, en relación con el artículo 241, fracciones I y III del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, presento a la consideración de este Órgano Colegiado la siguiente **PROPUESTA RELATIVA A LA INTEGRACIÓN DEL CONSEJO MUNICIPAL DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PARA EL DESARROLLO URBANO**, motivo por el cual me permito presentar los siguientes:

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- Que conforme al artículo 27, fracción II de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León, es facultad y obligación del Presidente Municipal cumplir y hacer cumplir en el municipio las leyes, reglamentos y demás disposiciones de orden municipal.

SEGUNDO.- Que de acuerdo al artículo 27, fracción IX de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León, es facultad y obligación del Presidente Municipal promover la organización y participación de la comunidad en los programas de desarrollo municipal.

TERCERO.- Que el artículo 122 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León, señala: *“Los Ayuntamientos promoverán entre sus habitantes las formas de participación comunitaria en las tareas que tienen a su cargo, con el objeto de que coadyuven al cumplimiento de sus fines y participen mediante el trabajo y la solidaridad en el desarrollo vecinal, cívico y en el beneficio colectivo del Municipio”*.

CUARTO.- Que el artículo 165 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León, establece: *“Los Ayuntamientos tendrán la facultad de expedir circulares y disposiciones administrativas de observancia general en su circunscripción territorial, cuya aplicación redunde en beneficio de la comunidad y de la administración municipal”*.

QUINTO.- Que el artículo 26 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, dispone:

“ARTÍCULO 26. Los municipios que cuenten con una población superior a treinta mil habitantes deberán crear consejos municipales de participación ciudadana para el desarrollo urbano, los municipios con una población menor a la mencionada podrán hacerlo si lo consideran conveniente. Estos consejos servirán como mecanismos de consulta y participación ciudadana en la materia de carácter municipal o distrital y tendrán las siguientes funciones:

I. Participar y opinar en los procesos de formulación o modificación de planes de desarrollo urbano;

II. Recibir y canalizar ante el Municipio las opiniones, demandas y propuestas que formule la comunidad, respecto a sus necesidades de obras y servicios urbanos;

III. Opinar respecto de la reglamentación municipal en materia de desarrollo urbano;

IV. Opinar sobre los proyectos de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos municipales; y

V. Proponer al Municipio la prestación de nuevos servicios o el mejoramiento de los existentes, de acuerdo con las prioridades expresadas por los distintos grupos que integran su comunidad.

La autoridad municipal integrará los consejos a que se refiere este artículo, garantizando que su conformación sea incluyente, de carácter honorífico y representativo de todos los sectores de la sociedad civil en el Municipio de que se trate.”

SEXTO.- Que el artículo 241 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, establece que el Consejo Municipal de Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano se integrará por: *tres Presidentes de las Juntas Municipales de Vecinos*; tres representantes de los sectores económico u organismos intermedios; *dos miembros del Republicano Ayuntamiento*; el Secretario de Control Urbano; y un Secretario de Actas, nombrado por el Presidente Municipal.

SÉPTIMO.- Que el artículo 242 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, señala que los Presidentes de las Juntas de Vecinos Municipales, serán designados en los términos del Reglamento Municipal de la materia, no encontrándose disposición expresa en la normatividad municipal que indique la forma en que, entre los Presidentes de las Juntas de Vecinos Municipales deberán elegirse a los integrantes del Consejo Municipal de Participación ciudadana para el Desarrollo Urbano.



OCTAVO.- Que el Plan Municipal de Desarrollo 2009-2012 contiene la estrategia 2.1. relativa a ordenar y planificar, en coordinación con los sampetrinos, el crecimiento urbano del municipio a fin de responder a la dinámica poblacional.

NOVENO.- Que el Republicano Ayuntamiento cuenta con dos comisiones permanentes relacionadas con asuntos de desarrollo urbano, una denominada Comisión de Control Urbano y otra denominada Comisión de Evaluación y Seguimiento de Control Urbano, la primera presidida por la Regidora Claudette Treviño Márquez y la segunda presidida por el Regidor Hernán Javier García Corral Ferrigno, éste último Regidor emanado de un partido de oposición.

DÉCIMO.- Que resulta necesario y conveniente integrar y poner en breve tiempo en funcionamiento el Consejo Municipal de Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano a fin de que esa entidad pueda cumplir con sus funciones y así coadyuve al logro de los objetivos de la administración pública municipal.

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

ACUERDO:

PRIMERO.- Se aprueban las siguientes bases para efectos de la designación de los tres Presidentes de las Juntas Municipales de Vecinos que integrarán el Consejo Municipal de Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano en los términos de los artículos 241, fracción I y 242 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León:

I. El Presidente Municipal mandará publicar el presente Acuerdo Primero por una ocasión en un periódico de mayor circulación.

II. Los Presidentes de las Juntas Municipales de Vecinos, también llamadas Juntas de Vecinos en los términos del Reglamento de Participación Ciudadana del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, legalmente constituidas y reconocidas por la autoridad municipal, podrán proponerse para integrar el Consejo Municipal de Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano.

III. Las propuestas se presentarán por escrito mediante carta firmada por el proponente, anexando su curriculum vitae.

IV. Las propuestas serán recibidas el día de la publicación del presente Acuerdo Primero en el periódico de mayor circulación y los dos días siguientes hábiles, entre las 8:00 y las 16:00 horas, en la oficina de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento ubicada en su recinto oficial, con domicilio en la Planta Baja del Palacio Municipal localizado en el cruce de las calles Juárez y Libertad S/N, en este Municipio.

V. La Dirección de Participación Ciudadana de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento entregará por escrito una copia del presente Acuerdo Primero a los Presidentes de las Juntas Municipales de Vecinos, también llamadas Juntas de Vecinos en los términos del Reglamento de Participación Ciudadana del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, legalmente constituidas y reconocidas por la autoridad municipal.

VI. De entre las propuestas que se reciban, el Presidente Municipal designará a los tres Presidentes de las Juntas Municipales de Vecinos que integrarán el Consejo Municipal de Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano.

VII. El Presidente Municipal informará al Republicano Ayuntamiento de las designaciones que haga con fundamento en el presente Acuerdo.

SEGUNDO.- Se aprueba la designación de los siguientes dos miembros del Republicano Ayuntamiento como integrantes del Consejo Municipal de Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano en los términos del artículo 241, fracción III del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León:

REGIDOR CLAUDETTE TREVIÑO MARQUEZ
REGIDOR Hernán Javier García Corral Ferrigno



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

CUARTO.- Publíquese para su mayor difusión en el Periódico Oficial del Estado y en la Gaceta Municipal.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: ¿Algún comentario?, se está cumpliendo con la ley y al final de cuentas es un foro para que los ciudadanos estén participando

Síndico Segundo Lic. Hiram Luis De León Rodríguez. Es muy claro el 26 de la ley del Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, los municipios que cuenten con una población superior a 30,000 habitantes que es el caso nuestro, deberán crear consejos municipales etc., servirán como mecanismos de consulta y participación ciudadana en la materia de carácter municipal y tendrán las siguientes funciones y ya se enumeran 5 funciones, entonces la autoridad municipal integrará los consejos a que se refiere este artículo, garantizando que la información sea incluyente como es el caso, de carácter honorífico como es el caso y representativo de todos los sectores de la sociedad civil en el municipio de que se trate y además el 241 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo, establece que estos Consejos se integrará por 3 presidentes de las Juntas Municipales de vecinos, 3 representantes de los organismos intermedios, 2 miembros del Ayuntamiento, el Secretario de Control Urbano y un Secretario de actas nombrado por el Presidente Municipal y entonces, pues es una obligación que hay que cumplir, posiblemente ahí es donde se ve la eficacia de las leyes, no, a lo mejor resulta como en este caso muy redundante, pero es la ley.

Regidor, C. María Mercedes Kontos Fuentes. Estoy de acuerdo Lic. Hiram nada más que su funcionalidad queda a veces con algo de frustración hacia el ciudadano porque ahí no le podemos ni decidir nada ni llegar a ningún acuerdo, como yo lo viví como ciudadana, es lo que sucedía.

Síndico Segundo Lic. Hiram Luis De León Rodríguez. Yo creo que hay que hacerlo llegar al Congreso, ¿verdad? Esta experiencia y decir, esto no nos sirve mucho.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Muy bien, al no haber más comentarios se somete a votación el siguiente Acuerdo: aprueba la Propuesta del C. Presidente Municipal relativa a la Integración del Consejo Municipal de Participación Ciudadana para el Desarrollo Urbano, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo en la forma acostumbrada, lo cual es aprobado por unanimidad con 11 votos a favor.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Pasamos al punto 7 del Orden del Día sobre la Propuesta relativa a la Declaración de Intención de Desarrollar el Proyecto de Integración de la Calzada San Pedro y Parques y Áreas Verdes de la Colonia Fuentes del Valle a presentar por el Presidente Municipal.

Por lo que con las instrucciones del C. Presidente Municipal, daré lectura íntegra a la misma no sin antes señalar que en sus carpetas encontrarán una copia del documento.

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

Presentes.-

C. ING. MAURICIO FERNÁNDEZ GARZA, en mi carácter de Presidente Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, con fundamento en los artículos 14 fracción I y 27 fracción X de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León, en relación con el artículo 115, fracción III, inciso g) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, presento a la consideración de este Órgano Colegiado la **PROPUESTA RELATIVA A LA DECLARACIÓN DE INTENCIÓN DE DESARROLLAR EL PROYECTO DE INTEGRACIÓN DE LA CALZADA SAN PEDRO Y PARQUES Y ÁREAS VERDES DE LA COLONIA FUENTES DEL VALLE**, motivo por el cual me permito presentar los siguientes:

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- Que el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos dispone en su fracción III las funciones y servicios públicos que los Municipios tendrán a su



cargo, encontrándose en el inciso g) la relativa a “Calles, parques y jardines y su equipamiento”.

SEGUNDO.- Que conforme al artículo 26, inciso b), facción VIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León es atribución y responsabilidad de los Ayuntamientos presentar y aprobar iniciativas que tiendan a fortalecer la autoridad y la capacidad de gestión del Ayuntamiento, en la misión de éste, como primer nivel de la administración pública para atender los requerimientos comunitarios de obras y servicios públicos.

TERCERO.- Que en el Plan Municipal de Desarrollo 2009-2012 se encuentra la estrategia 2.1 referente a generar obra pública que permita elevar la calidad de vida de los sampetrinos y fortalecer el sentimiento de orgullo y pertenencia en las comunidades.

CUARTO.- Que resulta de interés para el Gobierno Municipal procurar espacios públicos abiertos sustentables, sanos, agradables, que fortalezcan el sentido de pertenencia de los sampetrinos, que constituyan una oportunidad para el esparcimiento, la recreación y la convivencia familiar, que se preserven y mejoren, y sobre todo que se aprovechen, usen y disfruten por toda la comunidad.

QUINTO.- Que para el efecto del considerando anterior, entre otras acciones, la administración pública municipal proyecta rescatar y potenciar el uso, aprovechamiento y disfrute de la Calzada San Pedro y los parques y áreas verdes de la Colonia Fuentes del Valle, a efecto de integrar un gran parque con andadores especiales para peatones y ciclistas, áreas de juegos, estacionamientos y demás equipamiento necesario, ello sin causar afectaciones a los vecinos del sector.

A ese respecto, se tiene proyectado que en todas sus etapas el gran parque comprenda las áreas de la Calzada San Pedro y los parques y áreas verdes de la Colonia Fuentes del Valle, ubicados entre la Avenida Manuel Gómez Morín y la Calle Río Suchiate sumando un total de aproximadamente 250 mil metros cuadrados. El proyecto de integración de áreas será compatible con el entorno y los desarrollos realizados en la Calzada del Valle Alberto Santos González.

SEXTO.- Consecuentemente, ha de procederse a realizar los análisis, estudios y proyectos necesarios a fin de contar con los elementos técnicos suficientes para desarrollar el proyecto, considerando la posibilidad de realizarlo por etapas.

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

ACUERDO:

PRIMERO.- Se declara la intención del uso, aprovechamiento y disfrute de la Calzada San Pedro y los parques y áreas verdes de la Colonia Fuentes del Valle, a efecto de integrar un gran parque con andadores especiales para peatones y ciclistas, áreas de juegos, estacionamientos y demás equipamiento necesario, ello sin causar afectaciones a los vecinos del sector.

SEGUNDO.- Se ordena la realización de los análisis, estudios y proyectos necesarios a fin de contar con los elementos técnicos suficientes para desarrollar el proyecto, incluyendo los diversos esquemas de financiamiento que puedan resultar aplicables, autorizando el ejercicio de los recursos necesarios para tal fin.

TERCERO.- Se autoriza a la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal y a la Secretaría de Obras Públicas, para que en el ámbito de sus respectivas competencias den cumplimiento al presente Acuerdo, informando de ello al Republicano Ayuntamiento.

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

San Pedro Garza García, Nuevo León, a 12 de noviembre de 2010. El C. PRESIDENTE MUNICIPAL, ING. MAURICIO FERNÁNDEZ GARZA; EL C. SECRETARIO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO, LIC. ROBERTO UGO RUIZ CORTÉS.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: ¿Algún comentario, bien tiene el uso de la palabra el Ing. Mauricio Fernández.



En uso de la palabra el C. Presidente Municipal, Ing. Mauricio Fernández Garza, expresó: Ustedes recordaran y eso pues lo tuve obviamente desde campaña, uno de los puntos importantes de San Pedro Garza García, ha sido el enorme enfoque hacia el automóvil hacia el ciudadano y tenemos como proyecto de la administración trabajar en 3 programas muy puntuales que básicamente son áreas o poco utilizadas, o que consideramos se puedan subir considerablemente la utilización por parte del peatón, la convivencia y la familia; uno sería, el parque Tamayo que estamos trabajando en él; otro sería en 3 sectores de Bosques del Valle que está en estudio del IMPLAN y este que para eventos prácticos tanto de la Calzada San Pedro como el parque Fuentes del Valle, básicamente no están utilizados y la idea es, poder hacer la conjunción de los 2 parques en un área de 200 y pico mil de metros cuadrados si es nada más la Calzada y si se considera el Valle también, pues son cerca de 300 mil metros cuadrados en una utilización y un, pues rescate de terrenos que valen una fortuna y pues francamente no hay municipios que tengan disponibilidad de un predio de este tamaño para dársela al peatón y a la convivencia y esparcimiento. Bueno esto, lo que van a ver ahorita son la planta y conjunto, el monumento de las banderas que ahí se menciona, es el tercer proyecto que tiene 20 Años este proyecto que sería la culminación con la entrada de San Pedro que sería el monumento, el segundo está a la mitad de camino que está construido acá en los duendes y el tercero está construido al final que es el llegar a Plaza Fátima que es la Ola y luego están los puentes peatonales que esto implica que el peatón pueda cruzar desde ahí, hasta Fátima sin interrupción vehicular y lo que es la zona de cafetería y Jardín del Desierto Mexicano, están en fuentes del Valle que es un rescate también de dos espacios y finalmente una fuente de las cascadas que está contemplada, el de hoy por hoy, pues es uno de los parques deportivos de los niños que estamos también viendo su posible reubicación, este es simplemente el concepto integral, por eso ponía en etapas, que consideramos que necesitamos arreglar la reubicación de Pumas y Avispones para esa segunda parte que está allá.

Si quieren adelante, esta inversión no incluye Plaza Fátima, pero básicamente es lo que ahorita se tiene estimado para arreglar los parques y todos los cruces peatonales de un lado hacia otro, son 207 mil metros cuadrados, son 298 mil, como les decía, casi 30 hectáreas y el proyecto es del Arq. Fernando González Gortazar, que es el que ya había hecho las otras dos terceras partes. Esta es la división en los puentes peatonales, que básicamente es en todos los cruces y luego está el conjunto el distribuidor de los dos que es \$22 millones de dólares, luego los andadores a través del parque de Fuentes del Valle y camellones que están allá y luego la fuente que es esa, como les digo estaría en uno de los parques y el Jardín del Desierto que también estaría en el Parque Fuentes del Valle, entonces en total de \$84 más \$13 de IVA que son \$97 millones de pesos y si se llega a hacer, que eso se los presentaría después porque está ahorita en concepciones, el de Fátima, yo calculé que van a ser como \$20 millones adicionales, sería replantear toda la Plaza Fátima.

Adelante, este de aquí si ven así este es todo el parque de Fuentes y se cruza con el arranque de la Calzada San Pedro, si ven fundamentalmente aunque aparente una estructura muy sencilla, es una curva aquí así, que esta da, de la comunicación entre un lado del parque fuentes y cruza hacia el otro lado, la otra medio eje, así, es básicamente bajar a esta extensión de este pequeño parque fuentes ya da a Calzada San Pedro, obviamente aquí arriba se interconectan las dos curvas y se conjuntan, entonces pues ya es el sistema distribuidor, más aquí no se aprecia pero una línea muy tenue es la escultura de las Banderas que ahorita la van a ver a continuación.

Este es los dos ejes que les decía, uno así y el otro así, bajan a la pequeña parte, este es parque grande, este es la conjunción a las Calzadas y esta es bajando hacia el lado poniente del propio parque Fuentes del Valle, lo que está considerado como las Banderas, pues, esta escultura, pues la que le da sentido arquitectónico a este proyecto, esta parte en sí.

Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno. A ver no te entendí la orientación, ahí donde está el punto rojo en Miravalle.

En uso de la palabra el C. Presidente Municipal, Ing. Mauricio Fernández Garza, expresó: Este ancho es de 4 metros y te va alcanzar para bicicletas y peatones, pero la idea es que tanto bicicletas como peatones puedan utilizar todo el parque que esta acá que básicamente no tiene ningún cruce vehicular y todo hasta Fátima tampoco tendría cruces vehiculares, este es el distribuidor y la escultura, pues es la parte, vamos a decir escultórica. Estos son los andadores dentro del espacio y sobra para bicicletas y peatones.

Este es visto a nivel de un carro más o menos, altura lo que tendría, esta otra sería la parte de lo que sería las Banderas y los ejes ya distribución que ves con techito, pues son los ejes con distribución peatonal. Este es ya llegando a Fátima, que es la Ola que ya está construida, y bueno esto es lo que todavía no lo tengo 100% definido, la idea es plantear un



nuevo centro cultural, un auditorio más grande y un espacio cultural igual y una utilización mucho más peatonal a todo el espacio de la explanada de Plaza Fátima, pensando que este es el que recibe a todas las bicicletas y a todo el peatón de todo este complejo, pues de cerca de un cuarto de millón de metros cuadrados. Bueno, ahí está como lo ven ahorita, este es el actual distribuidor que es los Duendes, pues ya está construido y lo que queremos es que tengan estos cruces en otros espacios que también están en el diseño, simplemente pues tenemos un cálculo estimado de cada uno de ellos, pero básicamente la Calzada San Pedro, nadie, nadie, la utiliza, es rarísimo encontrarse alguien ahí, entonces queremos aprovechar de tenerlo un poco más y que se pueda utilizar para bicicletas y peatones en toda su extensión.

Este si lo ven, sí está muy arboleada la Calzada San Pedro y la idea pues no necesariamente en el centro, pero si se va, ahí está Fátima en su extremo, no sale el otro extremo de acá, no, pero si alcanzan a ver la importante parte arbolada que tiene, este es los Duendes de aquí hasta acá, y de aquí hasta acá y lo que faltarían serían cruces mucho más pequeños en los cruces que quedan en este y aquel, son cinco cruces más y la escultura que sería la que armaría, pues el proyecto de las tres piezas, no, del mismo arquitecto.

Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno. Habías también mencionado que querías juntar o de alguna manera unir la de Boques del Valle.

En uso de la palabra el C. Presidente Municipal, Ing. Mauricio Fernández Garza, expresó: Son otros dos proyectos, nada más que lo está estudiando el IMPLAN a ver si podemos hacer un macro parque con los tres proyectos de Bosques, como los unimos, que puedas acceder a los tres parques estando en cualquiera de ellos y el otro proyecto que también ya ahorita está en estudio, es el parque Tamayo, que serían pues este es de $\frac{1}{4}$ de millón de metros, el de Tamayo son 7 hectáreas y los 3 de Bosques son otro montón de hectáreas, pues los 3 básicamente, el de Tamayo no está en uso y estos tampoco, entonces estos más aquellos te da casi 40 hectáreas que tenemos los terrenos en San Pedro, estás hablando que terrenos, que fácilmente valen los \$1,000 dólares el metro cuadrado, estaremos dando al ciudadano terrenos que están desaprovechados que valen \$400 millones de dólares y que puedan ser utilizados y además jardineados, y peatonalmente y para la bicicleta, no, por eso insisto que casi todo el proyecto de San Pedro, históricamente ha estado orientado mucho más al vehiculó, al automóvil y no hacia el peatón y esto sería un rescate para él peatón.

Esto es ya dentro del parque de Fuentes del Valle, hoy por hoy es un área que está por ahí Pumas, esto sería una fuente y un restaurantito, cafetería y esto sería el parque de, muchos sería orientado a cactáceas aunque se ha metido el desierto mexicano, digo, si quieren verlo en más detalle, tengo como 40, casi todos los regidores nada más Hernán no lo había visto, pero te lo enseño con mucho gusto, todo en detalle todo lo demás. Esto sería ya las partes del propio jardín o cafetería, esto serían ya los andadores dentro del parque, algunos pues van elevados sobre los niveles del arroyo para poderlo cruzar, que hoy por hoy son cañadas que básicamente no se utilizan, además tiene agua corriendo y vamos a tratarla de aprovechar para subir un poquito el nivel y que se vea mucho más el espacio de Fuentes del Valle en sus parques, hoy por hoy son cañadas muy profundas que básicamente no se utilizan.

Esta, es un poco la idea de otra vez los parques, estas son algunas bancas que están diseñadas y lo que se ve allá, pues es la entrada del cactasario o como se le quiera llamar a esto. Y este es el otro parque que está ahorita Avispones, este lo estamos dejando pendiente, lo que queremos es integrar y utilizar, exceptuando lo que son los dos parques, estos dos proyectos al final, si encontramos ya la reubicación de los niños, que estamos ahorita muy avanzados en ello, para poderle dar un espacio seguro y todo, entonces este sería el remate de un lado del parque y del otro sería Suchiate, esto sería en Fuentes del Valle y de norte a sur, pues como les digo, estaría las Banderas que sería la entrada y el sur sería Plaza Fátima, creo que es todo, no.

Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno. Mauricio, efectivamente yo no lo había visto porque estaba fuera de la ciudad, quisiera hacerte unas preguntas, no sé si tuvieras inconveniente.

En uso de la palabra el C. Presidente Municipal, Ing. Mauricio Fernández Garza, expresó: Con mucho gusto.

Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno. Primero, pues ya comentaste que costaría \$ 98 millones de pesos y más o menos otros \$20 millones con lo de Fátima, sí, de dónde piensas obtener este dinero?.



En uso de la palabra el C. Presidente Municipal, Ing. Mauricio Fernández Garza, expresó: Este está contemplado financiarse a 10 años y prácticamente tenemos el mecanismo para hacerlo, nosotros lo que estamos estimando, es de que vamos a obtener un flujo generado, de hecho ya lo tenemos ahorita generado, pero calculamos que para el final de la administración vamos a estar generando como \$900 millones adicionales que no teníamos.

Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno. ¿Anuales?

En uso de la palabra el C. Presidente Municipal, Ing. Mauricio Fernández Garza, expresó: \$900 millones por período administrativo.

Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno. Por los 3 años.

En uso de la palabra el C. Presidente Municipal, Ing. Mauricio Fernández Garza, expresó: \$300 millones por administración, de los cuales yo les había comentado de que estamos viendo en estos proyectos refinanciados a 10 años que podemos utilizar una vez ya afinada la estructura financiera, \$500 de cada una de las administraciones próximas, de por lo menos de las siguiente 2, y poder utilizar esos \$1,000 millones, ya no nos queda mucho tiempo, no, pero tratar de utilizar esos \$1,000 millones nosotros, que sería más o menos la mitad de lo que nosotros les dejaríamos como generación nueva, más \$500 millones que estamos generando nosotros, o sea, nosotros tenemos una capacidad propia como de \$1,500 millones.

Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno. O sea, quiero entenderte que no son pesos ¿son dólares?

En uso de la palabra el C. Presidente Municipal, Ing. Mauricio Fernández Garza, expresó: No, pesos.

Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno. O sea, que sería \$120 millones de pesos el costo total de este proyecto, ok.

En uso de la palabra el C. Presidente Municipal, Ing. Mauricio Fernández Garza, expresó: Sí.

Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno. Y la siguiente pregunta es, me imagino que va a haber una licitación de obra.

En uso de la palabra el C. Presidente Municipal, Ing. Mauricio Fernández Garza, expresó: Sí, así es pero esa la hace el que a final de cuentas si entras en la negociación de la APP (Asociación Pública Privada), ellos son los que hacen los concursos no nosotros, eso está por ley, como se hacen las carreteras, etc.

Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno. ¿Y quiénes son ellos?

En uso de la palabra el C. Presidente Municipal, Ing. Mauricio Fernández Garza, expresó: Pues, mira hasta ahorita el único fabricante de este material que aquí está en Monterrey es Cemex y vamos a ver una alternativa, simplemente que lo coticen, porque es cemento blanco y no se produce más que por una fabrica aquí en Monterrey, pero hay tarifas a los cuales se vende, vaya, no es así que tu digas un número a lo loco, porque se han hecho muchas obras con cemento blanco y tienes como se ala referencia de otro productor que aunque no está en Monterrey también se cotizaría.

Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno. Bueno, entonces la respuesta a mi pregunta es de que, si vas a hacer licitación de obra.

En uso de la palabra el C. Presidente Municipal, Ing. Mauricio Fernández Garza, expresó: A lo que entiendo APP (Asociación Pública Privada), si nos corresponde a municipio lo hace el municipio y si le corresponde al que financia la obra hacerlo, pues lo hace él, pero se tiene que hacer una licitación, no tengo muy preciso, dependiendo cómo quede la estructura financiera y como lo haga el proyecto si se financia o no, obviamente que sea financiado a 10 años simplemente por los flujos que están contemplados.

Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno. Y no has visto la posibilidad de que este proyecto genere algún tipo de ingreso.



En uso de la palabra el C. Presidente Municipal, Ing. Mauricio Fernández Garza, expresó: No está así, yo te insisto yo siento que a los sampetrinos siempre les ha faltado igual, estamos tratando de servir tanto al poniente, un replanteamiento de todas las áreas y un terreno que pensamos comprar, yo estoy convencido de que mucho de la maravilla que esté este municipio en paz y gran parte lo hicimos hace 20 años que me tocó ser Alcalde, fue darle a los ciudadanos mucho capacidad de esparcimiento y demás, entonces ahorita en todo el poniente del municipio las área públicas que tienen gratuitas de espaciamiento.

Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno. Mira, te hago hincapié, no tanto en la generación de ingresos, porque pues, sí, efectivamente yo recuerdo la primera vez que fuiste Alcalde tuviste muchas críticas, por eso se llama Plaza de los Duendes, porque decían que nada más los duendes iban a caminar por ahí, ¿no es así? Yo creo que la realidad ha demostrado que los ciudadanos de San Pedro somos todos duendes en pocas palabras porque los hemos utilizado mucho, entonces no es mi punto de vista el hecho de la utilización, o sea, yo creo que va a tener este proyecto mucha utilización por parte de los sampetrinos, sin embargo, si es muy importante para mí que la licitación de la obra se haga con el menor presupuesto posible.

Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno. El otro punto de vista es de que efectivamente tú dijiste que era para privilegiar el uso de otros medios de transporte, o sea, tal vez el caminar o utilizar la bicicleta, en la Calzada del valle no se puede utilizar la bicicleta, en la Calzada San Pedro me dices que sí se va a utilizar, sin embargo pues el ancho de los andadores no es suficiente, disculpa pero no creo, lo van a acabar prohibiendo, entonces es mi punto, que bueno que estás haciendo esto, no te lo estoy criticando, ve un paso más allá, que realmente sea esta ciudad o San Pedro, que sea amigable al peatón, a mí me parece muy bien, nada más que con los anchos de andadores que estás proyectando, a mí, yo soy abogado, no creo que vaya a ser suficiente, nada más te lo dejo como inquietud.

En uso de la palabra el C. Presidente Municipal, Ing. Mauricio Fernández Garza, expresó: Bueno, lo analizamos con mucho gusto, ahorita están contemplando 4 metros y la idea es que si caben, digo, además no van amontonados, no, 4 metros es una barbaridad y está considerado que 2 metros y medio pueden ser bicicletas y 1 metro y medio peatones, digo, si te cabe una bicicleta allá y una de venida, y además como te digo, te puedes ir moviendo, pero te lo reviso con mucho gusto y está planteado, bueno, se fue a la necesidad de hacerlo de 4.50 en vez de 4, pues, bueno que le hagan tantito más ancho los carriles.

Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno. Tienes idea de cuánto mide Calzada del Valle de lo que es el sendero de Calzada del Valle, sería bueno hacer una prueba ahí, ya previendo de que lo vayas a hacer.

En uso de la palabra el C. Presidente Municipal, Ing. Mauricio Fernández Garza, expresó: Los mismos ciclistas y estará consultado con los que se dedican a la bicicleta, pues que te digo, que les sirva, pero la idea es de que, pues van a tener este andador sin cruces vehiculares y si fuera necesidad de hacer, a mí me dijeron que 4 metros aguantaba pero con mucho gusto te lo recheco.

Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno. Yo diría que hicieras una prueba en la Calzada del Valle para que efectivamente tuviera una no solamente de recreación, sino también práctica de que se pudieran transportar las personas de un lugar a otro utilizando la bicicleta, porque a pie es muy lento.

En uso de la palabra el C. Presidente Municipal, Ing. Mauricio Fernández Garza, expresó: Bueno, es más de que un carril de automóviles 4 metros, digo esta mesa ha de medir 2, es el doble de la mesa de ancho, estás hablando de casi este largo.

Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno. El doble de la mesa, y la otra es una preocupación, pues que es muy personal, porque toda mi familia tanto política como consanguínea somos fanáticos de fútbol americano, yo sé que hay muchos vecinos que están muy preocupados, somos muy gritones, hay muchos coches que llegan ahí todo los juegos y no tengo ningún empacho en que se reubique estos lugares, sin embargo si quisiera que antes de hacer cualquier tipo de molestia a estos clubes si tuvieran bien contemplado la reubicación de estos

En uso de la palabra el C. Presidente Municipal, Ing. Mauricio Fernández Garza, expresó: Por eso Hernán con todo respeto, no lo estoy presentando que se haga ahorita hasta que no tengamos definido la reubicación de los parques.



Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno. Sí, porque la reubicación de estos clubes deportivos iba a ser en el río, digo, la verdad es que tuvimos una ilustración de lo que pudiera haber sido si estuvieran esos campos reubicados en el río y ahorita no habría clubes deportivos de fútbol americano.

En uso de la palabra el C. Presidente Municipal, Ing. Mauricio Fernández Garza, expresó: Ahorita está ya casi muy avanzadas las pláticas que tengo con el Grupo Alfa, para que los terrenos de Díaz Ordaz en donde está Akra, son enormes no, y hay unas canchas, podamos ver si podemos ubicarlos ahí, que sea un lugar seguro, tranquilo, y que ya no estén jorobando a que haya futuras necesidades de los espacios para otras cosas.

Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno. Y la cuarta preocupación, es una preocupación que mucha gente me ha externado y es respecto al David.

En uso de la palabra el C. Presidente Municipal, Ing. Mauricio Fernández Garza, expresó: Está dos a uno a favor de que por lo menos se remueva a otro lado o se quite. Y la otra parte que tiene muy complicada es que, por los materiales que se fabricó que son unas pastas, ya dieron su vida, su vida útil se está desquebrajando, o sea, ahorita el David tiene dos sopas, o lo restauras que te cuesta un dineral o lo quitas, pero restaurarlo cuesta una fortuna el David y removerlo a otro espacio, pues, se piensa que no lo va a aguantar y el que quisiera removerlo, tendrías que pensar que va a sufrir daños, tiene un vida útil, si fuera de piedra, si fuera una pieza original hazle lo que quieras y ponlo donde quiera, está hueca y es una copia pecina, de una pecina copia, que mundialmente está reconocida como una mala copia del Davis, está mucho más nalgón, cabezón y un montón de defectos que tiene.

Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno. Mira yo creo que en la apreciación estética cada quién tenemos los gustos y no es que a mí en lo particular me agrade.

En uso de la palabra el C. Presidente Municipal, Ing. Mauricio Fernández Garza, expresó: Bueno ponle Pedro, el David es una obra maestra eso es una porquería, pues que quieres que te diga, es una ofensa a Miguel Ángel.

Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno. Botero, hace cosas nalgonas y panzonas y demás y se considera arte, pero no es el punto discutírtelo, lo que te estoy diciendo es que hay muchas gente que no comparte tu opinión en el hecho de que sea un adefesio y que le gustaría reubicarlo.

En uso de la palabra el C. Presidente Municipal, Ing. Mauricio Fernández Garza, expresó: Sí aguanta el Cambio yo haría una consulta pública, porque de verás muchísima gente piensa que no tiene un valor artístico y si bien es una tradición, buen, no por ser tradición te tengas que acostumbrar a tener algo malísimo, aunque sinceramente valor artístico no tiene ninguno, desde mi punto de vista y de muchos, pero con mucho gusto haríamos una nueva consulta y si alguien quiere reubicarlo, levanten la mano los que lo quiera y de ahí partiríamos .

Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno. O sea, que si alguna colonia de San Pedro le gustaría tener esa escultura que levante la mano.

En uso de la palabra el C. Presidente Municipal, Ing. Mauricio Fernández Garza, expresó: Pues sí, y que sería obviamente por mayoría de la colonia y no por el voto del presidente.

Síndico Primero, C.P. Ramiro Contreras Gutiérrez. Tuve la oportunidad de comentar este proyecto con la mesa directiva de la Colonia Fuentes del Valle y lo vieron con mucho beneplácito

En uso de la palabra el C. Presidente Municipal, Ing. Mauricio Fernández Garza, expresó: Ah, qué gusto.

Síndico Primero C.P. Ramiro Contreras Gutiérrez. Sí había mucha gente repicante a la eliminación del David y cuando vieron el proyecto dijeron, vale la pena eliminar el David.

En uso de la palabra el C. Presidente Municipal, Ing. Mauricio Fernández Garza, expresó: Ramiro, nos hizo el favor, porque yo no pude asistir a una junta con los Colonos de Fuentes del Valle, es un proyecto para todo San Pedro, pero nos hizo y un favor Ramiro en presentarlo y ellos veían con mucho recelo el quitar el David, Hernán y a mí me da mucho gusto que ya haya, ya que vieron este proyecto que dijeran, no, pues así sí, la verdad es que



desgraciadamente si quieres un eje distribuidor, pues témelo ahí un ratito, entonces si estuviera en otro lado, pues bueno, tal vez no estaría haciendo esta propuesta pero para ser un proyecto, integrar un $\frac{1}{4}$ cuarto de millón de metros cuadrados, pues básicamente no se puede hacer con la pieza ahí.

Síndico Primero C.P. Ramiro Contreras Gutiérrez. También externaron la urgencia de reubicar a los clubes, porque llevan 40 años sufriendo con ellos y todo lo que producen, basuras, ruidos, desordenes.

En uso de la palabra el C. Presidente Municipal, Ing. Mauricio Fernández Garza, expresó: Yo espero ya para el mes que entra y se los voy a traer a ustedes aquí a consideración, básicamente la idea hoy por hoy, con los terrenos por desarrollarse los que tiene Alfa propiedad en Díaz Ordaz, a nosotros nos tocan 20 mil metros cuadrados simplemente por los derechos municipales de decir, esos predios los quisiera desarrollar, al final de cuenta mi familia o pare de ella, yo les pedí que, pues aceleraran este proceso para que de una vez le dieran, entregaran a municipio lo que al municipio corresponde y adicionalmente que eso no lo estamos viendo, los terrenos que están en Carrizalejo también del Grupo Alfa, que obviamente algún día pensaran desahogar algo ahí, tienen sus derechos, porque como están sus predios, yo también le estoy haciendo la misma propuesta, que lo que le correspondería al municipio serían como 10 mil metros cuadrados y que la realidad, pues si esos también los ponemos allá, a lo que por ley corresponda un cambio justo, entonces creo que vamos a tener un terreno grande en Díaz Ordaz, que nos permita tener la demarcación de policía, terrenos para Pumas, Avispones y nos va a sobrar para otras cosas más.

Síndico Primero C.P. Ramiro Contreras Gutiérrez. Mauricio también se mencionó que en el Club Pumas, más del 90%, quizá todos los jugadores no son de San Pedro, entonces ahí pues, la reubicación debe ser en Monterrey, que estén cerca de su mercado, son los niños de Monterrey o de San Nicolás, no deben de estar en San Pedro y tampoco debe de ser preocupación tan grave San Pedro de darles un lugar a ellos, se los debe de dar Monterrey.

En uso de la palabra el C. Presidente Municipal, Ing. Mauricio Fernández Garza, expresó: Bueno, pues, se me hace una buena propuesta, si no señala el Club, que nos digan de dónde son sus allegados, bueno, San Pedro está en la mejor disposición de ayudar si poemas, pero como les digo, por eso estaba presentado en dos partes, en lo que es el parque en sí de las cactasias y la escultura y todo eso, pues fundamentalmente está donde están los parques, entonces eso no lo tengo ahorita en la primera etapa, lo que está en la primera etapa, pues sí es toda la parte peatonal y de bicicletas en todo el proyecto.

Síndico Primero C.P. Ramiro Contreras Gutiérrez. Mauricio nos dijeron que quieren un compromiso más firme, porque llevan muchas administraciones que les han prometido la reubicación de los clubes y nunca la han visto, entonces piensan que ahora sea una realidad y quieren conocer que verdaderamente haya un compromiso de hacerlo.

En uso de la palabra el C. Presidente Municipal, Ing. Mauricio Fernández Garza, expresó: Pues estoy buscando los terrenos, pero créeme que, están muy avanzadas las negociaciones de Alfa y si me externaron ese interés, por lo menos tengo ya garantizado los 20 mil metros de los cuales yo le estuve dando al nuevo centro policiaco como 10 mil metros, o sea, ahí nos quedan 10 mil, que fácilmente para uno de ellos si hay lugar, no, he tratado de ver que ojalá y cupieran los dos y como tú dices aunque o sean de San Pedro pero tratar de buscar una solución.

Regidor, Lic. Roberto Berlanga Salas. Buen, tengo algunas preguntas Mauricio, este proyecto por lo que escuche, está sujeto a la reubicación de Pumas y Avispones.

En uso de la palabra el C. Presidente Municipal, Ing. Mauricio Fernández Garza, expresó: No, pumas y Avispones es la fase 2, la fase 1 es hacer toda la Calzada eliminando al David y la conjunción de los 2 terrenos, y luego de los parques, pues obviamente todo el parque de San Pedro sí lo haríamos y todo el poniente de Fuentes también sería y del oriente de Fuentes nada más ahorita quedaría pendiente donde están los parques, todo lo demás ya serían los corredores.

Regidor, Lic. Roberto Berlanga Salas. La segunda sería, si va a haber una licitación y vamos a tener que comprar cemento blanco aunque sea foráneo a mejor precio, ¿por qué dar una lista de precio?, si todavía no sabemos quién va a ser el mejor postor.



En uso de la palabra el C. Presidente Municipal, Ing. Mauricio Fernández Garza, expresó: Es un estimado, obviamente no está afinado, pues es muy difícil, pero no está puntualizado cuánto es, lo que obviamente haremos sería, pues todo lo estricto que podamos en cuanto a la transparencia del costo de este proyecto y licitarlo, pues como se nos permita, pero no creas que estamos tratando de esconder nada atrás de ello, simplemente te estoy diciendo que no hay venta a proveedores de cemento blanco en Monterrey, cuesta como lo doble casi del cemento gris, ya demás si le metes marmolina que es como está la Ola y los Duendes, también te sube un buen precio todavía un poco más, pero te digo, lo trataremos de hacer como hicimos los otros, por lo pronto cuenta con ello, no.

Regidor, Lic. Roberto Berlanga Salas. Tercero, a Calzada del Valle ha resultado muy exitosa y está llena de gente, ¿tendrá clientes estando a 5 cuadras de Calzada del Valle?

En uso de la palabra el C. Presidente Municipal, Ing. Mauricio Fernández Garza, expresó: Creo que muchísima mayor clientela, porque no vas a cruzar ninguna calle y en la otra Calzada, pues es muy peligroso para niños, no puedes andar en bicicleta, tienes muchísimas limitantes.

Regidor, Lic. Roberto Berlanga Salas. Entonces que dejen de ir a Calzada del Valle.

En uso de la palabra el C. Presidente Municipal, Ing. Mauricio Fernández Garza, expresó: No, yo creo que van a utilizar las dos, pero en la de San Pedro también vas a tener acceso para poderte subir al espacio peatonal en muchos puntos, digo, está pero te vas a poder subir en varios lados y entonces eso te va a permitir par tu automóvil, pues ahora así en un área gigantesca y poder acceder a todo el proyecto casi desde donde quieras, va a ser muy flexible si sumas la Calzada del Valle, estás hablando de 30 hectáreas, de 300 mil metros cuadrados, Fuentes mide 2 kilómetros $\frac{1}{2}$ y de norte a sur es otro trancazo y si tú ves la Calzada San Pedro, pues, básicamente está sin uso y si ves el parque de Fuentes, pues, también está sin uso, nunca le han encontrado cuadratura de cómo hacerle y estaríamos dando el gran proyecto peatonal de San Pedro.

Regidor, Lic. Roberto Berlanga Salas. Dependemos de que el Congreso nos apruebe el aumento catastral.

En uso de la palabra el C. Presidente Municipal, Ing. Mauricio Fernández Garza, expresó: No.

Regidor, Lic. Roberto Berlanga Salas. Bueno, tú dijiste en periódico la semana pasada que no pudiste conseguir dinero, los 700 millones para seguridad, este dinero que vamos a gastar aquí o sería mejor reubicarlo a seguridad debido a que tú no lograste conseguir más dinero para seguridad.

En uso de la palabra el C. Presidente Municipal, Ing. Mauricio Fernández Garza, expresó: El de seguridad está incluido independientemente del apoyo federal que tengamos, también está incluido como APP independientemente del apoyo federal que tengamos, también está incluido como APP, o sea en APP podemos meter hasta \$150 millones que es lo que yo tengo estimado que podemos gastarnos de esta más las siguientes 2 administraciones y juntar una cantidad de \$1,500 millones y esto llevártelo a 10 años, no, para poder dividir los \$150 millones anuales, esa es un poco la idea, no.

Regidor, Lic. Roberto Berlanga Salas. Pero los \$1,500 millones si estarían sujetos a la aprobación del catastral porque si no de dónde vamos a sacar nosotros y las futuras administraciones.

En uso de la palabra el C. Presidente Municipal, Ing. Mauricio Fernández Garza, expresó: Son \$150 millones anuales Roberto, además te digo, bueno pues ahorita ya tenemos ese incremento, ahorita tenemos los \$ 150 millones anuales, o sea, hoy por hoy, con lo que está ya revalorado San Pedro tienes \$150, los otros te darían otro empuje y además eso se va a tener que aprobar tarde o temprano, podrás diferirlo tantito, una parte o no cobrarle las partes marginadas, pero el diferir el valor, es lo que la ley te marca que hagamos el 115 Constitucional y el 19 de Catastro, es nuestra obligación presentar al Congreso los valores actualizados a valor comercial, estamos simplemente cumpliendo con la ley, cómo van a decirte que no se haga, pues que cambien la ley, pero está muy cuesta arriba ir el propio Congreso contra la propia ley que está autorizada por ellos mismos, o sea, no estamos haciendo nada fuera de la ley, al contrario estamos yéndonos a cubrir lo que la ley marca, si todo funciona bien, yo creo que los extras anuales son \$300 millones si a



nosotros no nos toca recibirlos todos a la siguiente administración si le va a tocar, sin duda, no,.

Por eso te estoy diciendo que son, \$300 millones anuales de incremento para las siguientes administraciones, estás hablando como de \$900 millones para cada futura administración.

Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar. Gracias, relativo al punto que estaban tocando ahorita de Pumas y Avispones, me llama mucho la atención lo que menciona el Síndico Ramiro, que si la mayor cantidad de usuarios de ese campo de futbol, no son de San Pedro, entonces no hay ningún compromiso con Pumas.

Ahora, también me llama mucho la atención la inquietud de los vecinos, que cuando ellos compraron un lote en su colonia, eso era un parque, pues hay que respetar primero a los vecinos que son los que viven ahí, y con el perdón de todos, si les das a unos les das a todos, les diste la ayuda, me refiero al municipio en su momento, le dió la ayuda al club de futbol para que se formar en su momento, pero ahora esa ayuda se convirtió en una obligación para el municipio, hay que darle la gracias a quien te brinda la ayuda y o sr una carga más, si le vamos a venir a solucionar el problema que seas responsabilidad del municipio, al club de futbol americano, pues se lo tienes que solucionar todos, a la asociación de volibol, al de patinaje, a de futbol, a la de motociclismo, ciclismo, pues todos van a querer que les pongas unas canchas, hay que decirles señores, esto ya llego a sus límite y se acabó y búsquele cada quien por su lado, no les puedes estar solucionado los problemas toda la vida.

En uso de la palabra el C. Presidente Municipal, Ing. Mauricio Fernández Garza, expresó: Bueno y si así fuera, podemos hacer todo el proyecto, no, quitado la escultura es lo que estría a disponer.

Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno. Pues, yo difiero respetuosamente de las dos últimas opiniones, de la de Eduardo Cruz y de la de Ramiro, los dos clubes deportivos de futbol americano son verdaderas instituciones del municipio que les ha traído orgullo a nivel internacional, yo veo muy miope, las opiniones que se están vertiendo aquí, de que como son gente de fuera del municipio no se les debe de tener absolutamente ninguna consideración, por la razón tan sencilla de que si hacemos una encuesta, de quiénes son los que utilizan la Calzada del Valle, les aseguro que más del 50% no son de San Pedro, entonces por favor dejemos de decir esa cosas, porque para empezar si tenemos violencia y si tenemos desintegración social y si tenemos falta de valores en nuestros ciudadanos, es porque no se le ha dado una debida atención desde la niñez, y yo quiero que vayan ustedes dos, particularmente a los clubes deportivos para que vean el tipo de integridad, de educción que se les enseña ahí, aquí estamos dos personas que tenemos a nuestros hijos en esos clubes deportivos, sí, yo creo que es difícil encontrar la opinión de algún padre de familia que ha pasado por esos clubes deportivos en donde tengan una mala experiencia, se les enseña responsabilidad, se les enseña tenacidad, se les enseña juego en equipo, se les enseña el respetar las reglas, que es indispensable en una sociedad, en la que se está desintegrando porque cada quién hace lo que se les antoja, entonces esto es verdaderamente algo prioritario Mauricio, prioritario de atender a la niñez, el atender a la gente para que tenga un desfogue de sus ímpetus físicos y puedan hacer ejercicio, un ejercicio ordenado, un ejercicio que ha traído muchos orgullos a este municipio, entonces sin utilizar el argumento de que gente de otros municipios vienen a estos clubes deportivos, en lugar de ser algo que os denigre, debería ser un orgullo por la alta calidad que tenemos en esos clubes deportivos.

Y quiero decirles por si acaso ustedes no saben, que una selección e Pumas y Avispones concurso o participo en un torneo en Estados Unidos y ganó el primer lugar, nadie le ha hecho ninguna promoción como a los niños campeones del beisbol, sin embargo esos son los orgullos que están obteniendo y la gente que está en Club de Avispones y Club Pumas ser mayores de edad son gente de bien, trabajadora y responsable, pagadora de impuestos y ese es el tipo de educación que debemos de implantar en nuestro municipio, y por favor yo creo que deberíamos de recapacitar en el tipo de observaciones que estamos haciendo.

En uso de la palabra el C. Presidente Municipal, Ing. Mauricio Fernández Garza, expresó: Bueno, yo ya lo comenté y al final de cuentas aquí hay muchas opiniones y yo respeto simplemente, yo ya te dije que en lo que a mí respecta, el proyecto que estoy presentando está muy enfocado a niño, ahorita es peligroso andar cruzando las calles con los carros de por medio, entonces este proyecto si tiene un enorme, yo considero un impacto, tercera edad, niños que puedan sentirse seguros de cruzar todo hasta Fátima sin ningún peligro de que los atropellen o de algo semejante, y también lo que es mi propuesta, y será decisión de ustedes es, que la parte 2 de este proyecto, voy a hacer una propuesta de darles un espacio como te digo, con un terreno que estoy negociando con Alfa para poder



reubicar a los parques, si aquí la decisión fuera que no se reubique, se le da a uno, si al otro no, lo que fura el resultante, pues, será una votación propia del Cabildo, yo lo voy a proponer, yo estoy buscando los terrenos para que tengan, tanto Pumas como Avispones un terreno nuevo, y un terrenos seguro, y que no molesten a vecinos, que es un caso también, pues, que hay que tomar en cuenta de la situación actual, pues hay una queja de muchos vecinos de ahí, nada contra el deporte, entonces estamos tratando de ganar, ganar, o sea, que tengan un lugar en donde puedan practicar el deportes, sin afectación de vecinos y que todo este predio pues se destine para esparcimiento de familias, de niños mayores, menores de cualquier edad, entonces ese va a ser mi propuesta, y es lo que estoy tratando de hacer, por eso ahorita comenté, alguna pregunta del petal, que la primera fase básicamente es toda la Calzada San Pedro y una parte del parque de Fuentes, porque yo no estoy presentando ahorita la construcción de los otros 2 proyectos porque están ahí el parque de los niños, así lo mencioné.

Regidor, Raúl Maldonado Tijerina. Me parece muy importante los señalamientos que está haciendo el Regidor Hernán García-Coral en cuanto a lo que son los parques por el entrenamiento y capacitación para los niños y creo que el Alcalde lo está dejando bien claro, él no tiene la intención de solamente retirarlos, si no buscar algunas posibilidades, algunas opciones, el proyecto que presenta el Ingeniero me parece un proyecto que le va a dar al municipio de San Pedro una categoría muy importante y que puede ser muy valioso para la comunidad en cuanto a su uso, que si va a tener el 100%, y creo que el tiempo nos lo va a decir como ha ocurrido aquí con los Duendes, creo que también es importante señalar que en la Calzad del Valle se están estacionando muchos vehículos de gente que viene a caminar, a disfrutar del paseo de los Duendes, sin embargo está generando un problema de falta de estacionamiento y creo que en este sentido deberían de considerar este aspecto, por última si se le va a dar la autorización al ingeniero para que, pueda evaluar, analizar y buscar inversionistas y demás, solamente esa es la autorización que actualmente se está solicitando si mal no lo entiendo no es la autorización del proyecto en sí, sino es buscar los inversionistas que pudieran entrarle a este producto.

En uso de la palabra el C. Presidente Municipal, Ing. Mauricio Fernández Garza, expresó: Bueno, yo lo que quería en esta primera parte, por eso se les dio en dos, ustedes lo estiman, yo no se qué más información quieran, yo puntualmente les traeré los avances de cada etapa, pero para mí no tendría ningún sentido avanzar si en el conceptual no estuvieran de acuerdo, yo por eso estoy separando en dos, una, decirles más o menos lo que pueda costar, si hubiera alguna variación, pues obviamente se traería aquí y decirles, oigan hay un ahorro o se va a asar cuando se vayan afinando las cosas, por ejemplo yo estoy presentando como un proyecto que se apruebe, sin contar la inclusión de los parques de Pumas y Avispones, o sea, que sí se haga la obra, en el entendido de que tenemos que hacerla lo suficientemente transparente para estar seguros de que se optimizó el seguro de que esa obra cuesta, en ese sentido, entonces si eso es más o menos, digo, yo no sé, ahorita es un estimado muy al vapor del monto, si es muy complejo hacer una cosa de estas, entonces yo lo único que les estoy ofreciendo, es decir, más o menos el proyecto y conforme se vaya avanzado en el, pues constantemente estar trayendo a Cabildo los avances del mismo, pero es decir, el proyecto va si está más o menos en eso, si me dijeras fíjate que resulto 10 veces más, pues no va.

Es decir, yo estimo que más o menos va a andar por esa cantidad, la parte que sería, pues la construcción de los parques peatonales y todo esto, no, y vamos a dejar pendiente lo de los parques en tanto, yo tenga ya una solución, pues también se las traeré, entonces saben que ahora sí quisiera la parte dos y luego me faltaría la tres, que sería lo de Fátima que hoy por hoy no lo tengo, entonces ahorita lo que estoy presentando básicamente es los ejes peatonales y el centro de distribuidor de entrada a las Banderas y una fuente que también se piensa poner ahí en la entrada de San Pedro, eso es lo que ahorita se está presentando, lo único es que son como les digo, pues trabajos muy enredosos de hacer, de tener, los diseños, como ustedes quieran, yo lo que les ofrezco es decirles, este es un estimado de cómo va y si quisieran una comisión del Cabildo que esté al tanto de esta obra, pues encantado, si alguien quiere decir, a ver yo quiero estar todas las semanas para ver el avance de la misma, yo con mucho gusto, pero si no, no acabo nunca, yo por eso digo tres partes, esta que sería el eje y la escultura distribuidora y todos los pasos peatonales, estimamos que más o menos puedan ser \$100 millones ya con el IVA y luego arreglar Fátima que todavía no tengo el proyecto y luego, pues si me autorizan ya cambiar los parques, pues ya les pido la autorización para la escultura y para la otra cosa, no.

Regidora María Mercedes Kontos Fuentes. Sí ahorita damos la aprobación señor Alcalde va a ser para usted la aprobación del proyecto o todavía va a haber una segunda, nos vamos a ver aquí para una segunda ocasión para oficialmente aprobarlo ya con todo.



En uso de la palabra el C. Presidente Municipal, Ing. Mauricio Fernández Garza, expresó: Les estoy diciendo que estuvieran, como ustedes quieran yo nada más estoy diciendo por avanzar, porque si no nada más es pura burocracia y decir, la primera parte que sería, el distribuidor, los peatonales dentro del parque de Fuentes y los peatonales hasta Fátima que ahorita se aprobara, en el entendido de que es una cifra tentativa, que cuando se vaya afinándola cifra les iremos informando, pero que estimamos que más o menos el proyecto va a costar \$100 millones de pesos, porque luego además implican todavía que darán a Cabildo, que será si quitamos toda la parte de contaminación visual y luego haremos el paso deprimido en la rotonda, que también estimo que va ser como \$100 millones, entonces te digo, este es un primero, pero igual que el otro, igual te digo igual, cuando les presente el parque deprimido, pues vas a andar alrededor de \$80 a \$100 millones de pesos el deprimido, pero no te puedo decir pesos y centavos.

Regidora María Mercedes Kontos Fuentes. Yo sé que ahorita es prematura, mi pregunta es por lo siguiente, en el tiempo que se recabe y tenga la información completa, podríamos valorar si realmente, no ha habido un cambio de prioridades en obras en San Pedro como para poder dejarlo.

En uso de la palabra el C. Presidente Municipal, Ing. Mauricio Fernández Garza, expresó: Te digo, que tengo yo \$5 mil millones disponibles, \$1,500 con recursos propios que me los puedo apalancar con dinero estatal y federal, entonces es un crédito muy menor para el tamaño de monto de dinero que tenemos, o sea, está alrededor de \$100 millones de pesos, si se va a \$80, \$120 millones, no nos afecta, yo les acabo de presentar un informe que tenemos capacidad para ser cerca de \$5 mil millones, que va estar difícil hacerlo en 2 años, pero con recursos propios tenemos \$1,500 millones y no tenemos ningún proyecto y nos quedan 2 años o menos, ya está transcurriendo el segundo año, o sea, no es un problema por falta de recursos si esa es tu inquietud, no es por falta de recursos, yo estoy calculando que nada más con dinero nuestro, si fuera este, fueran los pasos deprimidos, los \$50 millones para los 2 puentes que pone el municipio, los \$700 millones de seguridad, el deprimido de aquí, la primera parte, si se arranca lo de Fuentes del Valle, o sea, los \$1,500 los podemos gastar, obviamente todos los proyectos que solucionarían todos los problemas de San Pedro serían \$5 mil millones y esos si los tenemos que exponenciar con recursos propios y externos como los dos puentes, cuestan \$250 millones, San Pedro le está poniendo \$50, pero son \$250 millones, habrá la ampliación de Lázaro Cárdenas, que es un proyecto de \$2,000 millones, pues yo espero que vamos a acabar poniéndole \$100 o lo que tú quieras, de lo que te estoy diciendo es que si tu distribuyes los \$1,500, va a estar difícil que nos los gastemos y de eso yo tengo una relativa tranquilidad, de que no tenemos problema hasta \$1,500 millones, si de ahí nos pensamos a pasar en más obra, pues entonces sería empezar a valorar, cuál sí y cuál no, pero hasta \$1,500 millones y yo la realidad que con lo que tengo contemplado que tenemos contemplado no nos vamos a pasar y al contrario, nos va a sobrar dinero.

Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar. Mira, yo no quiero que con mi comentario se vaya a mal interpretar de alguna u otra manera, yo lo que quise decir es, si las personas que están en esos clubs Hernán, no son habitantes de este municipio, pues yo creo que a ellos les corresponde ir a pedirles a sus Alcaldes que se resuelvan los problemas, yo como sameprino no tengo, espérame yo puedo decir lo que yo quiera, si te parece y sino bueno. Entonces yo le voy a pedir al Alcalde de San Nicolás, Guadalupe o el de Monterrey que me resuelva lo mío, pues no están en su papel vaya, entonces con el debido respeto, no es para hacer mala a nadie, a ninguna institución, ni a las personas que vivan o no vivan aquí, lo segundo estoy de acuerdo contigo es toda una institución, es gente que se ha formado, porque la mejor formación la puedes encontrar en el deporte, más sin embargo yo creo que primero está la tranquilidad y la calidad de vida de las personas que viven en esa colonia y si vas y haces una encuesta a la gente que vive ahí, no a la gente de San Pedro, todos te van a decir que los quites, porque cuando ellos compraron o buscaron vivir en un lugar y escogieron ahí, pues no estaba eso, entonces hay que ser respetuosos.

Regidor Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno. Eso es mentira Guarro.

Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar. Ve y pregúntale a los habitantes, aquí está Ramiro que él fue presidente de la Colonia y te puede decir el sentir de la gente, de la gran mayoría de la gente que vive en esa colonia, lo que pasa es que hay lugares para hacer cualquier tipo de actividad, sea deporte o no sea deporte, eso es lo único que yo estoy diciendo, yo no es que esté en contra del futbol americano o de las instituciones que ahí están ubicadas.



El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Gracias, las intervenciones son, el Síndico Ramiro Contreras, después el Regidor Hernán García-Corral y después el Regidor Roberto Berlanga. Adelante Síndico.

Síndico Primero, C.P. Ramiro Contreras Gutiérrez. Yo quiero decirle al Regidor Hernán con todo respeto, que sería todavía una mejor preparación para los niños, si los enseñaran a respetar el Reglamento de Tránsito, si les enseñaran a respetar la ecología, si les enseñaran a respetar los horarios y muchas otras cosas más que a los vecinos los tienen muy molestos esos dos parques. Y en cuanto a Pumas, le doy la razón al Regidor Cruz, de que lo de Puma es más obligación de otro municipio que de San Pedro, yo mencione que no era de gran obligación o de gran preocupación, no debería de ser de gran preocupación para el municipio de San Pedro la reubicación de Pumas.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Muy bien dos últimas intervenciones, el Regidor García-Corral, adelante.

Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno. En la Calzada del Valle más de la mitad de la gente que la utilizan, son fuera del municipio, yo creo que el argumento que ustedes están utilizando, de que los miembros que van a esos clubs deportivos no son habitantes de este municipio cae por su propio peso, entonces por favor ese argumento quítenlo de entrada, porque entonces este proyecto tampoco se va a hacer, porque una gran cantidad de personas que utilizan la Calzada del Valle no son sampetrinos, y además para darles un espacio de esparcimiento a gente que no son del municipio, nos tenemos que encharcar con \$100 millones de pesos y encima quitar 2 instituciones deportivas del municipio, pues como que baja el "0" y no contiene.

Ahora yo soy habitante de San Pedro Garza García desde que nací, tengo 50 años ok, yo viví en la calle Missouri con calle Rosas, desde que tengo uso de razón están los Avispones y los Pumas ahí, así que no me vengan a decir que los vecinos que se establecieron ahí, no sabían que se establecieron esos campos deportivos, sí sabían, entonces si ustedes eligieron comprar ahí, es por su decisión voluntaria, que ahora no les parezca es otra cosa, pero de que estaban, estaban y tienen fundado desde 1966 y quiero preguntar a cualquiera de los que esté aquí ¿A ver cuántos años tienen de habitar en este municipio? a ver si desde 1966 están ustedes aquí, entonces como para poder hacer versiones de que, efectivamente es o no es prioritario en el uso, ahora por favor quiten el argumento de que Pumas, la mayoría de los niños son de otras colonias, porque hay algunos, no sé qué porcentaje sean del municipio de San Pedro, entonces si es así vamos a hacer una cartilla de identificación, de tal manera que cualquier persona que utilice algún tipo de parque recreativo del municipio de San Pedro, esté domiciliado en San Pedro, ok, si vamos a hacer ese argumento, vamos a implementar ese operativo.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Bueno, creo que el tema está suficientemente agotado, quiere intervenir ingeniero.

En uso de la palabra el C. Presidente Municipal, Ing. Mauricio Fernández Garza, expresó: Buen, nada más para recapitular, lo que yo estoy presentando a aprobación, vuelvo a insistir, es, yo le llamo una primera etapa y es el eje distribuidor, y arreglar toda la calzada San Pedro y la parte peatonal excluyendo los terrenos donde están los parques, es lo que estoy presentando.

Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno. Perfecto, entonces como no había terminado de hacer el uso de la palabra, quiero retomarla, porque en el acuerdo "Primero" establece que se declara la intención de ejecutar el proyecto, entonces me gustaría que se redactara de tal manera que estableciera eso, por favor, porque yo no tengo ningún empacho en que se reubiquen pero que se clausuren, no, pero aquí dice agotar, juntar todo el proyecto

En uso de la palabra el C. Presidente Municipal, Ing. Mauricio Fernández Garza, expresó: Bueno, que se corrija para que quede esa salvedad, de que se presenta la primera fase, excluyendo Fátima porque todavía no tengo que presentarles y no tengo la solución para Avispones y Pumas, en tanto eso no se resuelva, lo que estoy presentando es, sin incluir Fátima y sin incluir Pumas y Avispones y está asentado lo estoy diciendo.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Cerramos con la intervención, adelante Regidor.



Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar. Es que, todo el arguende que se hizo, no entendiste el principio, no los van a quitar los van a reubicar a los terrenos de Alfa eso es lo que se dijo al principio, no era quitarlos.

Regidor Roberto Berlanga Salas. Nuestro papel es armonizar a San Pedro y darles una mejor calidad de vida, exactamente Mauricio lo dijo muy claro, la segunda etapa no se hará hasta que no se encuentren terreno para reubicarlos, en tanto le quitamos la molestia a los vecinos de Fuentes, le seguimos dando deporte a los equipos y en cuanto a Pumas, pues sí checar si son de aquí, o no son de aquí porque, pues que vengan de Contry o de otros lados.

Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno. Y la cartilla de identificación por favor para que, el que venga al municipio tenga pasaporte.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Muy bien se somete a votación de ustedes el siguiente acuerdo, se aprueba la Propuesta del C. Presidente Municipal relativa a la Declaración de Intención de Desarrollar el Proyecto de Integración de la Calzada San Pedro y Parques y Áreas Verdes de la Colonia Fuentes del Valle a presentar por el Presidente Municipal, en los términos expuestos.

En uso de la palabra el C. Presidente Municipal, Ing. Mauricio Fernández Garza, expresó: En los términos expuesto, estoy diciéndolo y está grabado, que es primera etapa, lo que estoy pidiendo ahorita es, la aprobación para hacer el proyecto de conjunción junto con lo que se pueda, parque en Fuentes, exceptuando, para que quede claro, exceptuando, es la primea etapa; la segunda sería, espero en 15 días tenerla la que va a ser lo de plaza Fátima y la tercera sería en donde, hoy por hoy están el club Pumas y Avispones, horita no se está pidiendo hacer lo que presenté que está en Pumas y Avispones.

Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno.- Muy bien, si le pidiera de favor al señor Secretario que si agregara esas palabras, "exceptuando el club de Pumas y Avispones", yo con mucho gusto voto a favor.

En uso de la palabra el C. Presidente Municipal, Ing. Mauricio Fernández Garza, expresó: Y Plaza Fátima, les voy a traer en las siguientes juntas cuando arregle lo de Pumas y Avispones, cuando esté el proyecto de Plaza Fátima se los traeré a su presentación.

Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez. Si es como dice, pero debe de ser, exceptuando en esta etapa, porque si no ya estás diciendo un exceptuado que luego te voy a decir, pues está exceptuado para segunda, para tercera, para cuarta.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Si quieren les leo la propuesta de acuerdo.

Regidor, Lic. Roberto Salas Berlanga. Una apreciación muy importante, mira, Gerardo Garza Sada, dejó un proyecto que venía acompañado de la Ola para Plaza Fátima del mismo artista, muy bonito e interesante, sería bueno que lo checaras, del mismo artista.

En uso de la palabra el C. Presidente Municipal, Ing. Mauricio Fernández Garza, expresó: Lo vimos nada más que estaba concebido de muy poco uso y el arquitecto nos está ofreciendo replantearlo para hacer algo de más uso, por las bicicletas y los peatones que antes, pues no estaba considerado, que ahora sí va a haber mucha gente en bicicletas y peatones por ahí.

Regidor, Lic. Roberto Salas Berlanga. Bueno espero que haga un descuento porque ya cobro una vez; segundo, en el cruce de donde va a estar el David, hay columnas muy anchas que ahorita vi en tu proyecto, sería bueno lo que dice Hernán, checar el ancho ahí.

En uso de la palabra el C. Presidente Municipal, Ing. Mauricio Fernández Garza, expresó: Lo vamos a checar, ya les dije que es mayor que un carril vehicular, nada más para que ubiques que dos bicicletas si pasan en un carril vehicular, un carro vehicular son de 3 a 3.50, este es de 4 metros lo que está contemplado.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Muy bien si me permite, les leo el proyecto de acuerdo el que se somete a votación:
"Se declara la intención de ejecutar el proyecto a que refiere el considerando quinto del presente instrumento, debiéndose presentar al Republicano Ayuntamiento para que resuelva



las autorizaciones que correspondan conforme a la Ley, ello en su primera etapa, es decir el área señalada sin incluir plaza Fátima y el área que ocupa los Clubs de Fútbol americano", ¿les parece?.

Síndico Segundo, C.P. Ramiro Contreras Gutiérrez. También sería bueno aclarar que si hay la posibilidad de meterlos en la primea etapa porque el Alcalde consiguió alguna facilidad, algún terreno, pues cuanto antes posible, porque los vecinos también tienen sus derechos de intranquilidad.

En uso de la palabra el C. Presidente Municipal, Ing. Mauricio Fernández Garza, expresó: En menos de un mes y creo tener lo de Fátima, lo de Pumas y Avispones, pero ya quiero empezar sino nos vamos a pasar os 3 años en platicas.

Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez. Nada más queda sin incluir en esta primera etapa, para que no haya una mala interpretación jurídica de que, aquí es sin incluir en esta primera etapa, ¿verdad?, porque luego cada quien agarra lo que le conviene porque aquí dice "sin incluir".

En uso de la palabra el C. Presidente Municipal, Ing. Mauricio Fernández Garza, expresó: A ver, nada más una duda, nada más para no hacernos que no se ha autorizado, que no quede muy claro, como está la redacción original era una intención y luego estaba preguntando Roy, y le dije bueno, yo lo que quisiera es que hubiera una probación para poder darle para adelante lo que es la primera etapa, en el entendido de que como se vaya avanzando se los voy trayendo, no quiere decir que no se vuelva a presentar, les ofrecí que si adicionalmente quisieran formar una comisión, pues, que esté al tanto de cómo va el proyecto, pero una intención pues no es nada, yo por eso estoy ahorita aclarando, es decir, es la aprobación de poder arrancar en todo lo que ahorita implica, que son ingeniería y mugres, que son alternativas financieras y demás y estar avisando al Cabildo cómo vamos y si se formar un grupo, pues yo tener, pero si fuera una intención, entonces que traigo otra vez para volver a pedir y arrancar la primera etapa, yo por eso estoy pidiendo autorización de arrancar la primera etapa, en el entendido que nosotros estimamos que más o menos debe estar en presupuesto, cuando lo tengamos más afinado, pues se lo traeremos y se los comentaremos, fíjense que está tantito a favor y tantito en contra, yo estaré informando los avances como vaya el proyecto, pero es básicamente como les digo, yo estimo que estamos dentro de ese monto para la primera fase, me falta lo de Fátima y de hecho aquí o estaba incluida lo de la escultura y lo del parque de allá, pero básicamente es, la autorización para poder ejecutar la primea etapa, en el entendido que se estará trayendo la información conforme vaya avanzando al Cabildo, ¿por qué sino cómo le hago? ¿Les parece así?

Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez. Tendrías que agregar la palabra como acabas de decir "para ejecutar"

En uso de la palabra el C. Presidente Municipal, Ing. Mauricio Fernández Garza, expresó: Para ejecutar y al final que diga, en el entendido de como se vaya avanzado el proyecto, le haremos informaciones al Cabildo puntuales del presupuesto, de esto y de lo que fuera, si encontramos o no el mecanismo financiero, porque ahorita no tengo eso, o sea, yo no tengo el decirles, ya tengo el APP, ya tengo garantizado, se va a poder financiera a 10 años o no, o no, entonces cuando eso esté también se los traigo, pero lo que quiero es la luz verde de arrancar, sino esto es una locura.

Regidora, María Mercedes Kontos Fuentes. Muchos de nosotros, antes de llegar a esta sesión, nos habíamos llamado desde días anteriores cuando recibimos la orden del día, creímos, nos preguntamos si ya iba a ser una aprobación entre nosotros, porque creemos que tenemos temas y puntos que agotar y que desahogar para que fuese una aprobación en sí, nuestra inquietud se la externamos al Secretario del Republicano Ayuntamiento el días de hoy y nos comentó, que este documento era una intención y no una aprobación, nos relajamos y dijimos, bueno, como hay partidas que ver, hay lo del financiamiento

En uso de la palabra el C. Presidente Municipal, Ing. Mauricio Fernández Garza, expresó: Buen, ya lo explique eso, yo no tenía los estimados de costo, por eso estaba como intención al recibir, los recibí hoy, los estimados de costo, por eso si estuvieran de acuerdo, en que de intención nos fuéramos a aprobación, en el entendido de que faltan muchas cosas que ustedes tienen que seguir aprobando, entonces es simplemente el avanzar, es todo lo que yo les estoy diciendo, yo no tenía el dato de monto, por eso no lo traía de otra forma.

Regidor, Lic. Roberto Berlanga Salas. Yo digo que mejor quedamos en intención y cuando tengas todo a la mano, pues ya lo votamos y por partes



En uso de la palabra el C. Presidente Municipal, Ing. Mauricio Fernández Garza, expresó: Es que se va a ir por partes.

Regidor, Lic. Roberto Berlanga Salas. Pues, no, por partes yo creo que todo a apoyamos el desarrollo, lo bonito del proyecto.

En uso de la palabra el C. Presidente Municipal, Ing. Mauricio Fernández Garza, expresó: Bueno a ver, entonces apruébalo en principio sujeto a qué, que te falte, pero para mí que es intención, los APP tienen una forma legal como proceden, no creas que yo lo estoy inventando, o sea, si tú haces una carretera tienen una forma APP, tienes una forma de hacer la licitación y a eso te tienes que apegar por Ley, yo no me puedo salir de eso, entonces como la ley me lo marque, pues, es como lo vamos a hacer, yo no voy a inventar nada y si fuera por nosotros, pues habrá licitación, si es por la APP y el la APP el otro, el que nos va a financiar es el que la hace, pues así será, si así lo marca la ley, vaya, es lo que te estoy diciendo.

Regidor, Lic. Roberto Berlanga Salas. Lo super apruebo, me gusto mucho el proyecto, pero ya nada más falta nada más acabar de cerrar el círculo, para que ya todos volteamos y nos agarramos de la mano.

En uso de la palabra el C. Presidente Municipal, Ing. Mauricio Fernández Garza, expresó: A ver, pregunta nada más, digo, lo que pasa es que el consenso creo que está, lo que falta es nada más la redacción técnica, está pidiendo el Secretario si nos pueden dar 5 minutos para hacer alguna redacción y los que quieran participar en la redacción si quieren ayudar, porque creo que el concepto está aprobado lo que no sabemos es el cómo ponerlo en blanco y negro.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Se pone a su consideración tomar un receso de 10 minutos, los que estén a favor de la propuesta de tomar un receso por 10 minutos nos vernos ahorita, lo cual fue aprobado por unanimidad el receso de 10 minutos.

RECESO

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Reanudamos la sesión siendo las 18:41 dieciocho horas con cuarenta y un minutos y procedemos a someter a votación el siguiente acuerdo, reanudamos la votación del acuerdo. Se somete a votación de ustedes, el acuerdo consistente en Cuatro Puntos:
PRIMERO.- Se declara la intención en el uso, aprovechamiento y disfrute de la calzada San Pedro y los parques y áreas verdes de la Colonia Fuentes del Valle a efecto de integrar un gran parque con andadores especiales para peatones y ciclistas, áreas de juegos, estacionamientos y demás equipamiento necesario, ello sin causar afectaciones a los vecinos del Sector.
SEGUNDO.- Se ordena la realización de los análisis, estudios y proyectos necesarios a fin de contar con los elementos técnicos suficientes para desarrollar el proyecto, incluyendo los diversos sistemas de financiamiento que puedan resultar aplicables.
TERCERO.- Se autoriza a la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal de la Secretaría y a la Secretaría de Obras Públicas para que en el ámbito de sus respectivas competencias den cumplimiento al presente acuerdo, informando de ello al Republicano Ayuntamiento.
CUARTO.- El presente acuerdo entrara en vigor al momento de su aprobación por el Republicano Ayuntamiento, se somete a su consideración. Adelante Síndico.

Síndico Primero Ramiro Contreras Gutiérrez. ¿Queda implícito la disponibilidad que debe de tener el Alcalde de recursos para llevar a cabo los trabajos?, no lo veo mencionado, no se menciona.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: SEGUNDO.- Se ordena la realización de los análisis, estudios y proyectos necesarios a fin de contar con los elementos técnicos suficientes para desarrollar el proyecto, incluyendo los diversos sistemas de financiamiento que puedan resultar aplicables.

Síndico Primero Ramiro Contreras Gutiérrez. Sí, pero los recursos de ¿dónde los va a obtener?.



Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno. Yo creo que lo que está diciendo Ramiro, es que se le otorgue el presupuesto para llevar a cabo los estudios, ¿es eso Ramiro?.

Síndico Primero Ramiro Contreras Gutiérrez. Pues sí, que tenga la disponibilidad de los recursos para llevar a cabo todo. Y si no conoces el presupuesto, bueno pues que, lo que sea.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Muy ben, la redacción del segundo tema podría ser

PRIMERO.- Se declara la intención en el uso, aprovechamiento y disfrute de la calzada San Pedro y los parques y áreas verdes de la Colonia Fuentes del Valle a efecto de integrar un gran parque con andadores especiales para peatones y ciclistas, áreas de juegos, estacionamientos y demás equipamiento necesario, ello sin causar afectaciones a los vecinos del Sector.

SEGUNDO.- Se ordena la realización de los análisis, estudios y proyectos necesarios a fin de contar con los elementos técnicos suficientes para desarrollar el proyecto, incluyendo los diversos esquemas de financiamiento que puedan resultar aplicables autorizándose el ejercicio de los recursos financieros que sean necesarios para tal fin.

TERCERO.- Se autoriza a la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal de la Secretaría y a la Secretaría de Obras Públicas para que en el ámbito de sus respectivas competencias den cumplimiento al presente acuerdo, informando de ello al Republicano Ayuntamiento.

CUARTO.- El presente acuerdo entrara en vigor al momento de su aprobación por el Republicano Ayuntamiento.

Se somete a su consideración, si están de acuerdo con ello favor de manifestarlo en la forma acostumbrada. Lo que fue aprobado por unanimidad con 11 votos a favor.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Pasando al **punto número 8** del Orden del Día, de Informe de Comisiones, se encuentran inscritas las Comisiones de Hacienda y Patrimonio Municipal, de Gobierno y Reglamentación, de Control Urbano y de Medio Ambiente e Imagen Urbana.

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.

Se somete a su consideración en los términos expuestos la dispensa de lectura total del dictamen que presenta la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, lo cual fue aprobado por unanimidad.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: 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 19 de octubre del 2010, nos fue turnado para su estudio, análisis y dictamen, el Expediente Administrativo número 26/07 relativo a la solicitud sobre uso de un área municipal, presentado por los CC. RODRIGO MORALES ALANIS y MARCELO DURAN MORALES, en su carácter de representantes del Fraccionamiento Colonial San Agustín, 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 Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, es propietario de un área municipal (parque) con superficie de 5,421.96 metros cuadrados, la cual fue cedida mediante autorización del Fraccionamiento Lomas del Campestre, el cual se acredita mediante plano inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, bajo el Número 147, Volumen 47, Libro 32, Sección Fraccionamientos, Unidad Garza García de fecha 4 de julio de 1988.

SEGUNDO. A fin de verificar el estado que guarda el área municipal referida en el punto próximo anterior, se solicitó a la Secretaría de Infraestructura y Servicios Públicos, en fecha 20 de julio de 2009, se hiciera un levantamiento topográfico; por lo que en fecha 13 de enero de 2010 se recibió en la Dirección de Patrimonio el oficio número SSP/04/2010, signado por la Secretaría de Servicios Públicos, respuesta al levantamiento topográfico, lo siguiente: “..... se determina que el área municipal es de una superficie de 3,694.96 m2 (tres mil seiscientos noventa y cuatro, punto noventa y seis



metros cuadrados), así mismo el área de superficie de 1,727 m² (mil setecientos veintisiete metros cuadrados) se identifican como faltantes para su área de superficie total correspondiente al plano general de lotificación aprobado por la Junta Central Catastral, que suma en su totalidad la superficie señalada de 5,421.97 m² (cinco mil cuatrocientos veintiún punto noventa y siete metros cuadrados)

TERCERO. En razón del resultado del levantamiento topográfico, se observa que en área municipal se encuentra presuntamente invadida por una construcción por lo que, se realizó un citatorio al C. RODRIGO MORALES ALANIS, en fecha 21 de abril del año en curso, en respuesta a lo anterior presentó un escrito de fecha 20 de enero del presente, refiriendo que para la fecha de la cita, no iba a estar, por lo que solicitó se programara para otra fecha.

CUARTO. El 21 de septiembre de 2010 se recibió en la oficina de la Dirección de Patrimonio Municipal, escrito firmado por los CC. RODRIGO MORALES ALANIS y MARCELO DURAN MORALES, en su carácter de representantes del Fraccionamiento Colonial San Agustín, manifestando el interés de comprar el área municipal que están ocupando.

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 R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDO. 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.

Bajo los argumentos precisados y de conformidad con el artículo 124 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León, se establece la clasificación de los bienes municipales, dividiéndolos en bienes del dominio público y bienes del dominio privado.

En este contexto, resulta necesario establecer que el inmueble solicitado, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 143 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León pertenece al dominio público del Municipio, toda vez que fue adquirido con motivo de la autorización del Fraccionamiento Lomas del Campestre, el cual se acredita mediante plano inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, bajo el Número 147, Volumen 47, Libro 32, Sección Fraccionamientos, Unidad Garza García de fecha 4 de julio de 1988.

TERCERO. No debe pasar por alto el contenido del artículo 201 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, ya que a la letra indica: *“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:*

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.*

.....
.....”

CUARTO. Con fundamento en el artículo 26, inciso b) fracción IV de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León, es atribución y responsabilidad del



Republicano Ayuntamiento la conservación y aumento del patrimonio municipal, por lo que no pasa desapercibido que el inmueble solicitado para su compra por los solicitantes, fue entregado al municipio como bien de dominio público con motivo de la autorización del fraccionamiento en mención. En consecuencia, el destino del área municipal de dominio público atiende a una necesidad pública que debe protegerse y resguardarse para el libre acceso de toda la comunidad a los espacios de áreas verdes y conservación natural.

QUINTO. Los integrantes de esta Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal previo análisis, valoración de la documentación allegada y con fundamento en los artículos 143 fracción II de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León, 58 y 63 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, y 201 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, consideramos y resolvemos Negar la solicitud.

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

ACUERDO:

PRIMERO. Se niega la solicitud del Fraccionamiento Colonial San Agustín, a fin de venderle un área municipal con superficie de 201.29 metros cuadrados, la cual forma parte de un área de mayor extensión, ubicada en la calle Toledo cruz con calle Lomas de San Agustín en el Fraccionamiento Lomas del Campestre en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDO. Notifíquese el presente Acuerdo al Fraccionamiento Colonial San Agustín, por conducto de la Dirección de Patrimonio Municipal asignando a los CC. Arturo Dávila Guerra y/o José Concepción Navarro Alvarado personal adscrito a dicha Dirección para su realización.

TERCERO. Se turne a la Dirección General de Asuntos Jurídicos del Municipio de San Pedro, a fin de que realice el procedimiento de recuperar el área municipal.

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

QUINTO. 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 19 de octubre del 2010. La Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal C.P. Ramiro Contreras Gutiérrez Presidente Ausente con aviso; Lic. Raúl Maldonado Tijerina Secretario A Favor; Lic. Eduardo José Cruz Salazar 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 Hacienda y Patrimonio Municipal referente al Expediente Administrativo 26/07 relativo a solicitud de venta de un área municipal, lo cual fue aprobado por unanimidad con 11 votos a favor.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Antes de pasar al siguiente dictamen y en virtud de que está por cumplirse el período de las 3 horas de iniciada esta sesión, por indicaciones del C. Presidente Municipal y con fundamento en lo establecido en el artículo 22 fracción V y 37 del Reglamento para el Gobierno Interior, pongo a su consideración la suspensión de esta sesión, a no ser que por mayoría de votos se decida por los miembros de este Ayuntamiento continuarla hasta agotar los asuntos a tratar.

Está a su consideración continuar con la sesión hasta el término de la misma, lo cual fue aprobado por unanimidad con 11 votos a favor.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Para la presentación de 2 dictámenes, tiene el uso de la palabra el Presidente de la Comisión de Gobierno y Reglamentación Síndico Segundo Hiram Luis de León Rodríguez.

Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis de León Rodríguez. Solicito la dispensa de la lectura y el primer dictamen si me hace favor de leerlo el Regidor Eduardo Cruz.

Se somete a su consideración en los términos expuestos la dispensa de lectura total de los dictámenes que presenta la Comisión de Gobierno y Reglamentación, lo cual fue aprobado por unanimidad.

DICTAMEN

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

**P R E S E N T E.-**

Atendiendo a lo dispuesto por el artículo 61 fracción I, incisos 3 y 7 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, a esta Comisión de Gobierno y Reglamentación, le corresponde entre otras atribuciones, mantener el sistema reglamentario municipal actualizado y acorde al marco jurídico establecido por la legislación federal y estadual, para dar cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 115 fracción II, segundo párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 130 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León y 160 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León.

Para el cumplimiento de la encomienda señalada en el párrafo anterior, esta Comisión debe proponer al Pleno del Republicano Ayuntamiento a través de un dictamen la correspondiente iniciativa, atendiendo a lo que establecen los artículos 63 y 64 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León.

En cumplimiento a tales disposiciones y por los motivos que mas adelante se expresan, se presenta iniciativa de **ABROGACIÓN DEL REGLAMENTO PARA LA ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA JUNTA MUNICIPAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN ÁREAS Y PREDIOS Y EDIFICACIONES CON VALOR ECOLÓGICO-HISTÓRICO-PAISAJISTICO DE SAN PEDRO GARZA GACÍA, NUEVO LEÓN.**

Con el propósito de cumplir con los requisitos establecidos por los dispositivos legales referidos se formula la siguiente:

EXPOSICION DE MOTIVOS

En Sesión Ordinaria del Republicano Ayuntamiento de este Municipio celebrada con fecha 12 de febrero del año 2003, fue aprobado el **REGLAMENTO PARA LA ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA JUNTA MUNICIPAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN ÁREAS Y PREDIOS Y EDIFICACIONES CON VALOR ECOLÓGICO-HISTÓRICO-PAISAJISTICO DE SAN PEDRO GARZA GACÍA, NUEVO LEÓN**, entrando en vigor en fecha 1 de marzo de 2003, ordenamiento que fue publicado el 28 de febrero del mismo año, en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León.

El objeto de dicho Reglamento fue crear un órgano ciudadano de consulta para las autoridades municipales en materia de preservación, mantenimiento, remodelación, ampliación, conservación de zonas de preservación natural y de construcciones, predios o edificaciones declaradas como protegidas, dentro del territorio municipal. El citado Reglamento establece en su artículo 14 lo siguiente:

ARTICULO 14o.- Las Juntas de Protección y Conservación del Patrimonio Cultural, son organismos de interés público, creados en los Municipios por acuerdo del Gobernador, para la promoción, tramitación y cumplimiento según caso, de las declaraciones de adscripción de bienes a dicho patrimonio y de zonas protegidas, que deban quedar sujetos al régimen de esta Ley.

Las juntas estarán integradas por tres vocales que serán designados por los Ayuntamientos respectivos a propuesta en terna por el titular del ejecutivo. Uno de ellos, será Presidente.

Los integrantes de las Juntas deberán ser personas entendidas en urbanismo, arquitectura, arte e historia.

Dicho Reglamento tuvo su fundamento en la Ley del Patrimonio Cultural del Estado de Nuevo León, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, con fecha 23 de diciembre del año 1991.

Posteriormente, en el Periódico Oficial del Estado número 120, de fecha 9 de septiembre del año 2009, fue publicada la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que entró en vigor en fecha 9 de noviembre de 2009, cuerpo normativo que en su artículo 16 dispone:

ARTÍCULO 16. Se crea la Comisión para la Preservación del Patrimonio Cultural del Estado, como órgano auxiliar de carácter técnico consultivo, facultado para establecer las políticas, lineamientos y criterios para la conservación, protección y mejoramiento del aspecto físico e imagen urbana de los centros de población, zonas típicas, monumentos y lugares de valor natural y cultural del Estado.

Por otra parte, el Artículo Tercero Transitorio de la referida Ley de Desarrollo Urbano, estatuye:

Tercero.- Se derogan todas las disposiciones que se opongan a lo establecido en la presente Ley.

Como puede apreciarse, la voluntad del Legislador fue encomendar la tarea de establecer las políticas, lineamientos y criterios para la conservación, protección y mejoramiento de zonas típicas,



monumentos y lugares de valor natural y cultural del Estado, a un nuevo órgano denominado Comisión para la Preservación del Patrimonio Cultural del Estado.

Consecuentemente, el **REGLAMENTO PARA LA ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA JUNTA MUNICIPAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN ÁREAS Y PREDIOS Y EDIFICACIONES CON VALOR ECOLÓGICO-HISTÓRICO-PAISAJISTICO DE SAN PEDRO GARZA GACÍA, NUEVO LEÓN**, ha quedado sin sustento legal y por ello debe ser abogado, siguiendo para tal efecto el mismo procedimiento observado en su aprobación, conforme lo disponen los artículos 72 inciso f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 73 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León.

En seguida se inserta el articulado completo del Reglamento en cuestión:

REGLAMENTO PARA LA ORGANIZACIÓN Y OPERACIÓN DE LA JUNTA MUNICIPAL DE PROTECCION Y CONSERVACION DE AREAS, PREDIOS Y EDIFICACIONES CON VALOR ECOLOGICO-HISTORICO-PAISAJISTICO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L.

Disposiciones Generales

Artículo 1.- La Junta Municipal de Protección y Conservación de áreas, predios y edificaciones con valor Ecológico, Histórico y/o Paisajístico, denominada en el resto de este documento solo como “la Junta”, es un órgano desconcentrado de consulta, opinión, y vigilancia, adscrito a la Secretaría de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Administración Municipal.

Artículo 2.- La Junta ejercerá sus funciones de acuerdo con las disposiciones de la Ley, de este reglamento y las de carácter general que al respecto expida el R. Ayuntamiento o el C. Presidente Municipal.

Artículo 3.- La Junta tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Ser órgano de consulta del R. Ayuntamiento y del Presidente Municipal en materia de áreas, predios y edificaciones declaradas como zonas de preservación natural o protegidas, dentro del territorio municipal.
- b) Opinar sobre los proyectos de construcción, remodelación, ampliación, conservación y/o preservación y cualquier otra acción que de cómo resultado la transformación del entorno físico, dimensiones, diseños, imagen, elementos componentes y demás aspectos que definen el estado actual de las áreas, predios y edificaciones a que se hace referencia en el inciso a) anterior.
- c) Proponer al R. Ayuntamiento acciones específicas de construcción, protección y conservación y/o preservación, de áreas, predios y edificaciones a que se hace referencia en el inciso a) anterior.

Artículo 4.- El concepto de mantenimiento, conservación y/o preservación de que se habla en el punto anterior, se refiere a aspectos macro significativos, que tengan que ver con el respeto al entorno, superficies, diseños, imagen, elementos componentes, características y demás aspectos que definen el estado actual de los espacios o edificaciones sujetas a protección y a los efectos de las acciones de planeación y promoción de su evolución futura, de acuerdo a los planes y programas de Desarrollo Urbano formulados por la autoridad competente y no a las actividades o funciones específicas o de detalle que tienen que ver con su operación, administración y/o a acciones de mantenimiento específico de los elementos que forman parte de los mismos, las cuales de acuerdo con la legislación y normatividad vigente aplicable, son responsabilidad de las distintas dependencias públicas u organismos privados que corresponda, de acuerdo al régimen de propiedad de cada área o edificación protegida.

De la Composición, Funciones y Requisitos para formar parte de la Junta.

Artículo 5.- La Junta estará integrada por un Presidente, un Secretario Ejecutivo y ocho Vocales, uno por cada una de las áreas protegidas. Cada una de las anteriores posiciones deberán contar con un suplente.

Artículo 6.- El cargo de Presidente de la Junta recaerá en el Secretario de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del Municipio. Su suplente será nombrado por el propio Secretario.

Artículo 7.- Los Vocales titulares y suplentes, deberán ser representantes elegidos por la Junta de vecinos de la Colonia donde se ubiquen los predios y áreas declaradas como de protección, mismos que se identifican como Los Camellones de las Calzadas del Valle, San Pedro, Fuentes del Valle y Hacienda el Rosario, el Centro Histórico y los Parques Tamayo, Clouthier y Chipinque. El Municipio deberá convocar formalmente a las Juntas de Vecinos a participar en una reunión específica para este fin, eligiéndose a estos representantes por mayoría de los vecinos asistentes.

Artículo 8.- El Secretario Ejecutivo titular y suplente será designado de común acuerdo entre el Presidente y los Vocales titulares.

Artículo 9.- Para ser Secretario Ejecutivo titular o suplente se requiere:



- a) Ser mayor de edad, propietario o residente de alguno de los predios que circunda alguna de las áreas declaradas como de protección;
- b) Ser ciudadano de reconocida honorabilidad y prestigio cívico social;
- c) No haber sido condenado por delito intencional ni estar sujeto a un proceso por esa causa; y
- d) Ser propuesto por la Junta de Vecinos de su colonia.

Artículo 10.- Para ser Vocal titular o suplente se requiere;

- a) Ser mayor de edad, propietario y residente en un área ubicada a menos de 300 metros a alguno de los predios y áreas declaradas como de protección, en los últimos 5 años anteriores a su declaratoria;
- b) Ser ciudadano de reconocida honorabilidad y prestigio cívico social;
- c) No haber sido condenado por delito intencional ni estar sujeto a un proceso por esa causa; y
- d) Haber sido designado por la Junta de Vecinos de su colonia.

Artículo 11.- Una vez designados los titulares y suplentes a los cargos de Secretario Ejecutivo y Vocales, les será tomada la Protesta de Ley por el C. Presidente Municipal.

Artículo 12.- La duración de los nombramientos de titular y suplente de los cargos de Secretario Ejecutivo y Vocales será de un año, pudiendo ratificarse la designación correspondiente por un período adicional, previa autorización del R. Ayuntamiento.

Artículo 13.- Todos los cargos serán honoríficos; así como cualquier otra actividad extraordinaria que resulte con motivo de los trabajos de la Junta.

Artículo 14.- Son facultades y responsabilidades del Presidente las siguientes:

- a) Presidir las reuniones de la Junta;
- b) Representar a la Junta ante los Organismos y dependencias del sector público, privado y social que requiera el desempeño de sus fines;
- c) Convocar a reuniones de la Junta, incluyendo las invitaciones especiales a miembros del sector Público, Social o Privado que se requiera para atender adecuadamente sus funciones;
- d) Presentar a la Junta, los asuntos y/o acciones internos a la Administración Municipal o de trámite de autorización solicitados por particulares, relativos a las materias que compete vigilar a este órgano colegiado;
- e) Acudir con voz y voto a las reuniones y actividades de la junta;
- f) Enviar al R. Ayuntamiento los acuerdos tomados por la Junta, que requieran de alguna aprobación formal por parte del Cabildo; y
- g) Las demás que acuerde el R. Ayuntamiento o la propia Junta.

Artículo 15.- Son facultades y responsabilidades del Secretario Ejecutivo las siguientes:

- a) Participar en las reuniones de la Junta;
- b) Representar a la Junta y al Presidente, a solicitud de éste último o por acuerdo de la primera, ante los Organismos y dependencias del sector público, privado y social que requiera el desempeño de sus fines;
- c) Proponer asuntos a ser analizados por la Junta;
- d) Darle seguimiento al cumplimiento de los acuerdos tomados por la Junta;
- e) Elaborar el orden del día de los asuntos a tratar en cada reunión;
- f) Llevar el registro de asistencia a las reuniones;
- g) Acudir con derecho a voz y voto a las reuniones y actividades de la junta;
- h) Elaborar y recabar las firmas en las actas de las reuniones de la Junta; y
- i) Las demás que acuerde el R. Ayuntamiento o la propia Junta.

Artículo 16.- Son facultades y responsabilidades de los Vocales las siguientes:

- a) Participar en las reuniones de la Junta con derecho de voz y voto;
- b) Proponer asuntos a ser analizados por la Junta; y
- c) Otros que acuerde el R. Ayuntamiento o la propia Junta.

De las reuniones

Artículo 17.- La Junta se reunirá cuando menos una vez cada dos meses, previa convocatoria de su Presidente. La convocatoria deberá hacerse cuando menos con 72 horas de anticipación, acompañada del orden del día de los asuntos a tratar.

Artículo 18.- Las reuniones de la Junta tendrán el carácter de privadas y lo tratado en las mismas sólo le corresponderá hacerlo público al R. Ayuntamiento o al Presidente de la misma.

Artículo 19.- Para que tengan validez las reuniones que celebre la Junta se requiere la presencia de la totalidad de sus miembros, titular o suplente, con la salvedad de que como máximo solo puede acreditarse la participación de un suplente, de cualesquiera de los cargos.

Artículo 20.- Con las limitaciones del artículo anterior, los suplentes pueden participar en todas las reuniones. Estando el titular presente en la reunión, el suplente tendrá derecho a voz pero no a voto.



Artículo 21.- Las discusiones y deliberaciones a tratar en las reuniones se aprobarán por mayoría de los miembros.

Artículo 22.- En las reuniones que celebre la Junta solo podrán tratarse y discutirse los asunto previamente incluidos en el orden del día entregada junto con la convocatoria enviada para dicha reunión.

Artículo 23.- Todos los asuntos a ser propuestos al Presidente para incluirlos en la reuniones de la Junta, deberán ser presentados por escrito. La ciudadanía en general podrá proponer asuntos a ser tratados por la Junta, debiendo utilizar para ello el conducto de cualesquiera de sus integrantes.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado, debiéndose hacer su posterior publicación en la Gaceta Municipal.

SEGUNDO.- Se abrogan todas las disposiciones que se contrapongan a las normas comprendidas en el presente Reglamento.

SEGUNDO: Gírese las instrucciones necesarias al Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal, para que convoque formalmente a las Juntas de Vecinos a participar en una reunión específica, para que nombren a un representante por cada zona con su respectivo suplente, y quien hará las funciones de vocal dentro de la JUNTA MUNICIPAL DE PROTECCION Y CONSERVACION DE AREAS, PREDIOS Y EDIFICACIONES CON VALOR ECOLOGICO-HISTORICO-PAISAJISTICO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L., la designación se hará por la votación de la mayoría de los vecinos asistentes.

POR LO TANTO MANDO SE IMPRIMA, PUBLIQUE, CIRCULE Y SE LE DE EL DEBIDO CUMPLIMIENTO. DADO EN EL DESPACHO DEL PRESIDENTE MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN A LOS 25-VEINTICINCO DÍAS DEL MES DE FEBRERO DEL 2003-DOS MIL TRES.

ATENTAMENTE
ING. GERARDO GARZA SADA
PRESIDENTE MUNICIPAL
LIC RICARDO MARTINEZ ELIZONDO
SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO

En consecuencia de todo lo anteriormente expuesto y fundado, se somete a la consideración del Pleno de este Republicano Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO: Se aprueba dar inicio a la consulta pública respecto a la **INICIATIVA DE ABROGACIÓN DEL REGLAMENTO PARA LA ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA JUNTA MUNICIPAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN ÁREAS Y PREDIOS Y EDIFICACIONES CON VALOR ECOLÓGICO-HISTÓRICO-PAISAJISTICO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**, por un término de 3 días naturales contados a partir de la fecha de su publicación en el Periódico Oficial del Estado, esto con el fin de que los ciudadanos hagan las aportaciones y comentarios y esta Comisión de Gobierno y Reglamentación analice, estudie y dictamine el tema.

SEGUNDO: Publíquese la presente consulta pública en el Periódico Oficial del Estado, en uno de los periódicos de mayor circulación en la Entidad, así como en la Gaceta Municipal para su posterior difusión.

TERCERO: La presente iniciativa se encuentra a disposición para su consulta, en la oficina de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento ubicada en su Recinto Oficial con domicilio en la calle Juárez y Libertad S/N Colonia Centro en el Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León y en el portal de Internet del Municipio en la siguiente dirección electrónica www.sanpedro.gob.mx (consultas ciudadanas).

CUARTO: Gírense las instrucciones al C. Presidente Municipal y al C. Secretario del Republicano Ayuntamiento para que en un término de tres días hábiles, contados a partir de la fecha de su aprobación de consulta por este Órgano Colegiado, lleve a cabo el exacto cumplimiento del presente acuerdo.

Atentamente San Pedro Garza García, N. L., 9 de Noviembre del año 2010. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO. C. LIC. HIRAM LUIS DE LEÓN RODRÍGUEZ PRESIDENTE A FAVOR; C. LIC. ALEJANDRA MAYELA GARZA DOMÍNGUEZ SECRETARIO A FAVOR; C. LIC. EDUARDO JOSÉ CRUZ SALAZAR 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 Gobierno y Reglamentación referente a la Consulta Pública respecto a la Iniciativa de Abrogación



del Reglamento para la organización y funcionamiento de la Junta Municipal de Protección y Conservación Áreas y Predios y Edificaciones con Valor Ecológico-Histórico-Paisajístico de San Pedro Garza García, Nuevo León, en los términos expuestos, lo cual fue aprobado por unanimidad.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Tiene el uso de la palabra el Síndico Segundo Hiram Luis de León Rodríguez para la presentación del segundo dictamen.

DICTAMEN

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

P R E S E N T E.-

A los integrantes de la Comisión de Gobierno y Reglamentación de este Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, nos fue turnada para su estudio y dictamen la propuesta de **INICIATIVA DE REFORMAS POR MODIFICACIÓN, ADICIÓN Y DEROGACIÓN AL REGLAMENTO DE NOMENCLATURA DE VÍAS Y ESPACIOS ABIERTOS PÚBLICOS DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**, el cual presentamos consignando en el apartado de "RESULTANDOS", los hechos relacionados con su proceso de reforma y en el de los "CONSIDERANDOS" argumentaciones de carácter jurídico aplicables.

RESULTANDOS

En Sesión Ordinaria de este Republicano Ayuntamiento, celebrada con fecha 26 de Octubre de 2010-dos mil diez, se acordó dar inicio a consulta pública del proceso de **INICIATIVA DE REFORMAS POR MODIFICACIÓN, ADICIÓN Y DEROGACIÓN AL REGLAMENTO DE NOMENCLATURA DE VÍAS Y ESPACIOS ABIERTOS PÚBLICOS DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**, por un término de 3-tres días hábiles, contados a partir de la fecha de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León.

En fecha 1-primer de noviembre del año 2010-dos mil diez, apareció publicado tanto en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, número 144, como en el Periódico "El Porvenir" de circulación en la Entidad, el acuerdo en comento, concluyendo el término de la consulta pública el día 4-cuatro de noviembre del año en curso (2010), en virtud de haber sido inhábil el día 2 de noviembre de 2010.

Durante el plazo de consulta pública, no se presentaron propuestas por parte de los integrantes de este Republicano Ayuntamiento ni de la ciudadanía, por lo que, consumada la consulta ciudadana esta Comisión, procedió al estudio y dictamen de la referida iniciativa, en el que se tomaron en cuenta los siguientes:

CONSIDERANDOS

PRIMERO. Esta Comisión de Gobierno y Reglamentación del Republicano Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, tiene atribuciones para estudiar y dictaminar lo relativo al proceso de **INICIATIVA DE REFORMAS POR MODIFICACIÓN, ADICIÓN Y DEROGACIÓN AL REGLAMENTO DE NOMENCLATURA DE VÍAS Y ESPACIOS ABIERTOS PÚBLICOS DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**, atento a lo dispuesto por los artículos 58, 60 fracción I, 61 fracción I numerales 1 y 3, 63 y 64 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDO. Que las atribuciones de los Republicanos Ayuntamientos para aprobar, derogar o abrogar reglamentos, se encuentran contenidas en los artículos 115 fracción V inciso a) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 132 fracción II inciso a) de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León y 160 y 161 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal para el Estado de Nuevo León, disposiciones que deben ser administradas con lo establecido en los artículos 72 inciso f), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 73 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, así como en los diversos 70, 71, 73, 74, 75, 76 y 77 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León.

TERCERO. Que la **INICIATIVA DE REFORMAS POR MODIFICACIÓN, ADICIÓN Y DEROGACIÓN AL REGLAMENTO DE NOMENCLATURA DE VÍAS Y ESPACIOS ABIERTOS PÚBLICOS DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**, materia del presente dictamen, es en cumplimiento a lo establecido en los artículos 160 y 161 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal.

CUARTO. Que atendiendo a lo dispuesto por el artículo 61 fracción I inciso 2, del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento, la presente iniciativa debe contener una Exposición de Motivos, la que enseguida se expresa:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En fecha 27 de septiembre de 2010, nos fue turnada para su estudio y análisis la propuesta presentada por el **C. ING. MAURICIO FERNÁNDEZ GARZA**, Presidente Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, misma que presenta con apoyo en lo establecido en los artículos 12 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León y 71 fracción I del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León; consistente la propuesta en la **INICIATIVA DE REFORMA POR MODIFICACIÓN,**



ADICIÓN y DEROGACIÓN AL REGLAMENTO DE NOMENCLATURA DE VÍAS Y ESPACIOS ABIERTOS PÚBLICOS DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, RESPECTO DE LA FRACCIÓN VI DEL ARTÍCULO 5 de dicho Reglamento, por lo que, se llegó a las siguientes consideraciones y conclusiones:

En fecha 18 de octubre del año que transcurre, esta Comisión en Sesión Ordinaria, dió cuenta de la propuesta presentada por el Ciudadano Presidente Municipal, a los integrantes de la Comisión, admitiéndose la misma a estudio; dichas propuestas consisten en reformar el Reglamento de Nomenclatura de Vías y Espacios Abiertos Públicos de San Pedro Garza García, Nuevo León, publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha 25 de octubre de 1996, vigente a partir del día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado (26 de octubre de 1996) en cuanto a las consideraciones que debe tomar el Republicano Ayuntamiento al establecer la nomenclatura en las vías y espacios abiertos públicos a que refiere el artículo 5 del citado ordenamiento.

En específico se propone la derogación de la fracción VI del numeral antes señalado, que prohíbe utilizar para la nomenclatura el nombre de personas vivas.

Actualmente, el Reglamento de la materia no permite el otorgar reconocimientos públicos a través de la nomenclatura a personas vivas, con lo cual se limita el que la sociedad manifieste su gratitud a personas destacadas por su contribución a las actividades políticas, sociales, económicas y culturales del Municipio, del Estado o del país.

Estos reconocimientos públicos hoy tienen que esperar a la muerte de la persona que se pretenda homenajear con la nominación de una vía o espacio abierto público, siendo imposible para el acreedor de dicho merecimiento disfrutar en vida de ese aprecio público y social por los méritos alcanzados.

En ese orden de ideas, se trata de cambiar el paradigma de exclusividad de reconocimientos en muerte añadiendo los reconocimientos en vida, a fin de que quien los alcance sea capaz de recibirlos, percibirlos y disfrutarlos en unión de sus familiares en vida, con la satisfacción del deber cumplido. Se destaca que para hacerse acreedor en vida a este reconocimiento debe desde luego escogerse a personas que se hayan destacado en la comunidad por su participación en la vida social, cívica, política, de servicio, cultural o deportivo.

Así mismo, las proposiciones de nomenclatura deberán referirse preferentemente a nuevas vialidades, a fin de no afectar la certeza de los domicilios, ya que en la práctica es común se produzcan problemas tanto para servicios públicos como para operaciones privadas con el cambio de denominación de una calle, avenida o parque.

De igual manera, se propone modificar el artículo 7 del citado Ordenamiento Legal, con la finalidad de establecer que antes de someter a la consideración del Republicano Ayuntamiento alguna propuesta tendiente a la denominación o modificación de la nomenclatura de una vía o espacio abierto público, es necesario que la propuesta sea formulada por algún integrante del Republicano Ayuntamiento o en su caso por un grupo mínimo de diez ciudadanos residentes en el municipio, debiendo ser acompañada dicha propuesta por el estudio correspondiente en el que se apoye citando los datos biográficos que corresponda, la cual deberá ser presentada a la Comisión correspondiente para su estudio y análisis, quién a su vez emitirá el dictamen correspondiente para proponerlo al Republicano Ayuntamiento, una vez aprobado el dictamen al menos por las dos terceras partes de los integrantes del Republicano Ayuntamiento, se mandará publicar en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León para su vigencia y para los efectos de difusión en la Gaceta Municipal, dando los avisos respectivos a todas las oficinas federales, estatales y municipales correspondientes, así como organismos autónomos que requieren de ésta información.

Así mismo, para todos los efectos de este Reglamento se entiende como supletoria la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y de conformidad con lo establecido en los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 130 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; 1, 14, 26 inciso a) fracción VII, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal; artículos 10, y 131 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 60, 61 fracción I, numeral 3), 70, 71, 73, 74, 75, 76, 77 y demás relativos del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento; esta Comisión de Gobierno y Reglamentación del Republicano Ayuntamiento, presenta en este documento su propuesta de dictamen respecto a la **INICIATIVA DE REFORMAS POR MODIFICACIÓN, ADICIÓN y DEROGACIÓN AL REGLAMENTO DE NOMENCLATURA DE VÍAS Y ESPACIOS ABIERTOS PÚBLICOS DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**, llegando al contenido de la misma en los siguientes términos:

ARTICULO 5.- La autoridad competente para la determinación de la denominación de las vías y espacios abiertos públicos será el **Republicano** Ayuntamiento tomando en cuenta las siguientes consideraciones:

- I. Que el nombre propuesto no se repita con otra vía o espacio abierto público dentro del territorio municipal.
- II. Las vías no deberán tener otro nombre si es continuidad de otra ya existente, respetando en toda su distancia el nombre de ésta.



III. Que el nombre propuesto no sea basado en conceptos o vocablos extranjeros, a excepción de los nombres propios, y la descripción sea comprensible.

IV. Que no contenga palabras ofensivas, injuriosas o contrarias a las buenas costumbres.

V. Procurar que la denominación en ciertos casos fomente el conocimiento de fechas históricas, así como otorgue reconocimiento a los héroes o personalidades destacadas de la República, del Estado o del Municipio.

En todo caso las personas deberán haber destacado en la comunidad por su participación en la vida social, cívica, política, de servicio, cultural o deportivo.

VI. Derogado.

VII.- Las proposiciones de nomenclatura deberán referirse preferentemente a nuevas vialidades.

ARTICULO 7.- Antes de someter a la consideración del **Republicano** Ayuntamiento alguna propuesta tendiente a la denominación o modificación de la nomenclatura de una vía o espacio abierto público será necesario:

I. Que se formule la propuesta respectiva, por algún miembro del **Republicano** Ayuntamiento o por un grupo de diez ciudadanos **residentes en el municipio como** mínimo.

II. Que en la propuesta se acompañe el estudio correspondiente en el que se apoye la misma, citando de ser posible los datos biográficos que correspondan, la que deberá ser presentada a la Comisión por escrito para su estudio y análisis.

III. La comisión emitirá un dictamen el cual será presentado en la siguiente reunión al **Republicano** Ayuntamiento junto con la propuesta.

IV. Una vez aprobado el dictamen al menos por las dos terceras partes de los integrantes del **Republicano** Ayuntamiento, se mandará publicar en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León para su vigencia y para los efectos de difusión la resolución correspondiente en la Gaceta Municipal, dando los avisos respectivos a todas las oficinas federales, estatales y **municipales** correspondientes, así como organismos autónomos que requieren de ésta información.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Las reformas por modificación, adición y derogación al presente Reglamento entrarán en vigor el día de su publicación en el Periódico Oficial del Estado y para su difusión se publicará en la Gaceta Municipal.

SEGUNDO.- En caso de cambio de denominación de una vía pública la nomenclatura y numeración actuales seguirán vigentes, hasta la fecha de su publicación del referido cambio de denominación en el Periódico Oficial del Estado.

TERCERO.- La Secretaría del Republicano Ayuntamiento distribuirá ejemplares del presente, a través de las Juntas de Vecinos y de las oficinas públicas municipales, con el objeto, de facilitar a los habitantes del Municipio el conocimiento del mismo.

CUARTO.- Para todos los efectos de este Reglamento se entiende como supletoria la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

De acuerdo a lo anterior, esta Comisión de Gobierno y Reglamentación del Republicano Ayuntamiento, presenta a consideración de este Órgano Colegiado, la **INICIATIVA DE REFORMAS POR MODIFICACIÓN, ADICIÓN y DEROGACIÓN AL REGLAMENTO DE NOMENCLATURA DE VÍAS Y ESPACIOS ABIERTOS PÚBLICOS DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEON**, en los términos antes indicados, bajo el siguiente:

ACUERDO:

PRIMERO. Se aprueban las **REFORMAS POR MODIFICACIÓN, ADICIÓN y DEROGACIÓN AL REGLAMENTO DE NOMENCLATURA DE VÍAS Y ESPACIOS ABIERTOS PÚBLICOS DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEON**, en la forma y términos anteriormente señalados.

SEGUNDO. Mándese publicar el presente acuerdo en el Periódico Oficial del Estado. Hágase posteriormente su difusión a través de la Gaceta Municipal.

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

Atentamente San Pedro Garza García, N. L., 9 de Noviembre del año 2010. COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO. C. LIC. HIRAM LUIS DE LEÓN RODRÍGUEZ PRESIDENTE A FAVOR; C. LIC. ALEJANDRA MAYELA GARZA DOMÍNGUEZ SECRETARIO A FAVOR; C. LIC. EDUARDO JOSÉ CRUZ SALAZAR VOCAL A FAVOR



El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Al no haber más comentarios, de conformidad a lo establecido por los Artículos 47, 48, 49, 52, 53 fracción II, 73, 74 y demás relativos del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, vamos a poner a su consideración la aprobación de las **REFORMAS POR MODIFICACIÓN, ADICIÓN Y DEROGACIÓN AL REGLAMENTO DE NOMENCLATURA DE VÍAS Y ESPACIOS ABIERTOS PÚBLICOS DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.**

Con fundamento en el artículo 53, del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, la votación será de manera nominal por lo que solicitaré a cada miembro dar en voz alta su nombre y apellido así como 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.

Por lo que se somete a votación el siguiente:

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Se somete a su consideración que la votación de las **REFORMAS POR MODIFICACIÓN, ADICIÓN Y DEROGACIÓN AL REGLAMENTO DE NOMENCLATURA DE VÍAS Y ESPACIOS ABIERTOS PÚBLICOS DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN** sea de manera económica, lo cual fue aprobado por unanimidad con 10 votos a favor, con 1 ausencia.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Una vez hecho lo anterior y con fundamento en el artículo 47 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, que establece que cuando un reglamento, dictamen, moción o proposición constare de más de un artículo se discutirá primero en lo general y una vez agotado el debate, se consultará a los integrantes del Republicano Ayuntamiento si desean reservar algún artículo en lo particular.

Por lo que en este punto les pregunto si existe algún comentario en lo general sobre las **REFORMAS POR MODIFICACIÓN, ADICIÓN Y DEROGACIÓN AL REGLAMENTO DE NOMENCLATURA DE VÍAS Y ESPACIOS ABIERTOS PÚBLICOS DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**, ¿alguien tiene algún comentario que hacer?

Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez. Siguiendo lo que siempre ha pedido Roberto, los principales cambios en realidad son que se pueda proponer a personas vivas y el segundo que quienes se propongan sean residentes del Municipio de San Pedro, el número de personas propuestas no cambia, nada más la característica que sean residentes del Municipio, los otros cambios son el haber puesto Republicano Ayuntamiento donde decía otra cosa, eso lo hemos tratado de unificar en todos los reglamentos que diga Republicano Ayuntamiento.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Una vez puesto a consideración en lo general, ahora pasaremos a la consulta de los integrantes del Republicano Ayuntamiento si desean reservar algún artículo en lo particular.

En caso de que no se reserve alguno, se votará íntegro en un sólo acto el Reglamento, dictamen, moción o proposición.

En el supuesto de que se hayan hecho reservas, se votará en lo general el dictamen, salvo los artículos reservados en lo particular.

Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez. También otra aclaración, establecimos que esos nombres en dado caso sean preferentemente a nuevas vialidades para no afectar los que tienen actualmente y causan trastornos en correos y votaciones y todo eso.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Toda vez que no hay reservas y al no haber más comentarios, se somete a votación el siguiente:

Acuerdo, se aprueba en lo general y en lo particular las REFORMAS POR MODIFICACIÓN, ADICIÓN Y DEROGACIÓN AL REGLAMENTO DE NOMENCLATURA



DE VÍAS Y ESPACIOS ABIERTOS PÚBLICOS DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN contenidas en el dictamen que presenta la Comisión de Gobierno y Reglamentación, lo cual fue aprobado por unanimidad con 11 votos.

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 quince dictámenes.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Se somete a su consideración en los términos expuestos por la Presidenta de la Comisión de Control Urbano la dispensa de lectura total de todos los dictámenes que presenta la Comisión de Control Urbano, para la presentación de los asuntos que correspondan. Y de ser necesario la intervención del personal técnico de la Secretaría de Controlurbano lo cual fue aprobado por unanimidad de 11 votos a favor.

Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar. Nada más antes de que demos inicio con los temas de Control Urbano, quisiera si resolvemos los puntos que pedí, más bien que les recomendé si se retiraban, no sé si los vamos a resolver o no

Regidora, C. Claudette Treviño Márquez. Yo aquí quiero pedir la intervención del Director Jurídico para que nos diera alguna respuesta a la duda que tiene el Regidor Eduardo Cruz, no sé si quieras volver a poner la pregunta.

Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar. No sé si esta aquí también el personal de la Secretaría.

Regidora, C. Claudette Treviño Márquez. Sí, aquí está el personal de la Secretaría.

Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar. No sé si había emitido antes de que pasara a la comisión, si se emitió alguna recomendación o algún dictamen por parte de la Secretaría y si si lo hubo en que sentido venia y si no pues ni modo, en la opinión que hubo del Secretario.

Regidora, C. Claudette Treviño Márquez. A ver, Olguita aquí tú nos puedes responder.

La C. Arq. Olga Ramírez Acosta, Directora de Control Urbano, expresó: Afirmativo, se pidió la opinión al área jurídica del Municipio, por eso la intervención del licenciado Alejandro López.

Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar. Yo por la delicadeza de este asunto, yo me quiero zafar de este asunto, prefiero votar en lo particular, si ustedes desean retirarlo adelante.

El C. Lic. Alejandro López Valdés, Director Jurídico, expresó: La opinión solicitada a la Dirección Jurídica fue en el sentido de los asuntos, creo que son dos asuntos, donde una sociedad anónima presenta ahí su documentación para acreditar el carácter de propietario pero en el transcurso del trámite del procedimiento se acerca un tercero diciendo y presentando documentación de un juicio donde se había tenido la nulidad, sin embargo esa resolución y así lo manifiesta el compareciente esta subyudise, es decir, no es una resolución firme, es decir, sigue teniendo el carácter de propietario, por eso mi observación, mi opinión a la Secretaría de Control Urbano es que se revise si cumplía con la demostración de la propiedad y al estar anexada la documentación correspondiente y no haber una ejecución en cuanto a la nulidad de esa escritura no podríamos adelantar los efectos, amén de que la ley te establece que es bajo la responsabilidad del solicitante, bajo protesta de decir verdad el carácter con el que comparece.

Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar. Yo no sé si todos lo entendieron a detalle o a fondo, aquí se están peleando dos grupos muy grandes la tenencia de unos terrenos yo en lo personal tengo un poco más de conocimiento desde que empezó este asunto, no sé como vayan, en que etapa estén en el pleito pero yo lo que les puedo recomendar es que si no nos urge resolverlo si se puede resolver otro día, citen a las partes o si no denle para adelante yo me zafo en este asunto, voy a votar en lo particular, yo les hago participe de la información que yo tenga, se las paso a ustedes, porque no son dos empresas chiquitas, son dos mounstros que se están peleando una gran cantidad de tierra y ahí traen este asunto desde hace casi 8 años, entonces se los dejo a su criterio.



El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Para la presentación del primer dictamen tiene la palabra la Presidenta de la Comisión de Control Urbano relativo al Expediente Administrativo SFR19395/2010.

DICTAMEN

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

A los integrantes de la Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento nos fue turnada el día 17 de junio de 2010, la solicitud presentada en fecha 6 de mayo de 2010, por los C.C. SERGIO MANUEL GUTIÉRREZ MUGUERZA y CLAUDIA MARÍA GUTIÉRREZ MUGUERZA mediante la cual solicitan la autorización para la subdivisión de 1-un predio con una superficie de 11,490.00 metros cuadrados, para quedar en 2-dos porciones, el lote Norte con una superficie de 5,988.00 metros cuadrados y lote Sur con superficie de 5,502.00 metros cuadrados que se localiza en la calle Callejón de los Ayala Sur y Callejón de Capellanía en este municipio, este terreno tiene construída la finca marcada con el número 109 de la calle Callejón de los Ayala en este municipio, el cual está identificado con el expediente catastral 09-014-011, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número SFR-19395/2010; por lo que se presenta ante esa H. Autoridad el siguiente Dictamen bajo los siguientes resultandos y consideraciones de orden legal

RESULTANDO:

PRIMERO.- Los solicitantes presentaron solicitud mediante la cual solicitan la autorización para la subdivisión de 1-un predio con una superficie de 11,490.00 metros cuadrados, para quedar en 2-dos porciones, el lote Norte con una superficie de 5,988.00 metros cuadrados y lote Sur con superficie de 5,502.00 metros cuadrados que se localiza en la calle Callejón de los Ayala Sur y Callejón de Capellanía en este municipio, este terreno tiene construída la finca marcada con el número 109 de la calle Callejón de los Ayala en este municipio, el cual está identificado con el expediente catastral 09-014-011, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número SFR-19395/2010.

SEGUNDO.- Los solicitantes adjuntaron a su solicitud la siguiente documentación:

I.- La propiedad del predio identificado con el expediente catastral 09-014-011, y el cual cuenta con una superficie de 11,490.00 metros cuadrados, lo justificó mediante Escritura Pública No. 38 de fecha 11 de mayo de 2009, pasada ante la fe del C. Licenciado IGNACIO GERARDO MARTÍNEZ GONZÁLEZ, Titular de la Notaría Pública No. 75, con ejercicio en este Primer Distrito, mediante la cual comparecen por una parte los C.C. MARÍA DEL SOCORRO SAUCEDA VIUDA DE GARZA Y COPROPIETARIOS, quienes comparecen en su carácter de LA PARTE VENDEDORA y por la otra parte, los C.C. SERGIO MANUEL GUTIÉRREZ MUGUERZA y CLAUDIA MARÍA GUTIÉRREZ MUGUERZA, en su carácter de LA PARTE COMPRADORA, relativa al CONTRATO DE COMPRA VENTA, la cual se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 1005, Volumen 107, Libro 41, Sección I Propiedad, Unidad Garza García, Nuevo León de fecha 17 de julio de 2009.

II.- Certificado de Libertad de Gravámen de fecha 23 de abril de 2010, expedida por el Registrador Público de la Propiedad y del Comercio, en el que certifica que la propiedad inscrita a favor de los C.C. SERGIO MANUEL GUTIÉRREZ MUGUERZA y CLAUDIA MARÍA GUTIÉRREZ MUGUERZA, bajo el número 1005, Volumen 107, Libro 41, Sección I Propiedad, Unidad Garza García, Nuevo León de fecha 17 de julio de 2009, no registra en su margen constancias vigentes alguna que esté gravada con HIPOTECA, EMBARGO, FIANZA o FIDEICOMISO.

III.- Copia de la identificación oficial del C. Helmut Sergio Schwarz Garza, expedida por el Instituto Federal Electoral.

IV.- Copia del Estado de Cuenta del expediente número 09-014-011, del cual se desprende que el inmueble cuenta con 1,240 metros cuadrados de construcción.

V.- Copia del recibo número 0082-00010915 de fecha 02 de febrero de 2010, relativo al pago por Licencia de Construcción de Borda, Expediente Catastral número 09.-014-011.

VI.- Copia del pago por concepto de pago de nueva construcción, expedido por la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado.

VII.-Copia de la Licencia de Construcción con uso del suelo aprobado Habitacional Unifamiliar-Ampliación y Borda de 60.04 metros lineales, con fecha de expedición 02 de febrero de 2010 y fecha de vencimiento 02 de febrero de 2011, emitida dentro del expediente administrativo número CA<60 18914/2009.

VIII.- Factibilidad de la Comisión Federal de Electricidad de fecha 14 de junio de 2010.

IX.- Copia de la identificación oficial de la C. CLAUDIA MARÍA GUTIÉRREZ MUGUERZA, expedida por la Secretaría de Relaciones Exteriores.

X.- Copia de la identificación oficial del C. SERGIO MANUEL GUTIÉRREZ MUGUERZA, expedida por la Secretaría de Relaciones Exteriores.



XI.- Copia de la identificación oficial del C. EDUARDO RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, expedida por el Instituto Federal Electoral.

XII.- Copia de plano oficial para la construcción de la residencia propiedad del C. Ramiro Garza Elizondo ubicada en San Pedro Garza García N.L., de fecha Octubre del año 1965-mil novecientos sesenta y cinco, incluyendo sello del Departamento de Catastro e Impuesto Predial, cárguese a partir del 3-3-66, en el expediente numero 9-000-070 de Garza García, de fecha 27-veintisiete de Noviembre del año 1965-mil novecientos sesenta y cinco. Así como el de la Oficina de Obras Publicas Garza García Nuevo León, de la Administración municipal años 1964-mil novecientos sesenta y cuatro y 1966-mil novecientos sesenta y seis, cubriendo una superficie en sus pisos de 1,182.00metros cuadrados.

XIII.- Escrito dirigido al Secretario de Control Urbano, mismo que suscribe la Secretaria de Desarrollo Sustentable, con numero de oficio 223/SDU/10, de fecha 24-veinticuatro de septiembre del año 2010-dos mil diez, mencionando que el predio se encuentra incorporado al área urbana y cuenta con una infraestructura y los servicios necesarios.

XIV.- Poder para Actos de Administración y Dominio Limitado, otorgado por los C.C. SERGIO MANUEL GUTIÉRREZ MUGUERZA y CLAUDIA MARÍA GUTIÉRREZ MUGUERZA, a favor de los C.C. EDUARDO RODRÍGUEZ GONZÁLEZ y HELMUT SERGIO SCHWARZ GARZA, única y exclusivamente para que realicen los trámites de permiso de subdivisión y/o parcelación, permiso de construcción y/o permiso de demolición relacionado con el inmueble con expediente catastral 09-014-011, de fecha 3 de noviembre de 2009, con una vigencia de 1 año.

XV.- Escrito de fecha 29 de septiembre de 2010, dirigido al Secretario de Control Urbano de este municipio, firmado por el Subsecretario de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, en la que informa que el predio con expediente catastral 09-014-011, se encuentra incorporado al área urbana y cuenta con la infraestructura y los servicios necesarios.

XVI.- Solicitud de trámite en formato oficial relativo a la subdivisión del predio con expediente catastral 09-014-011.

XVIII.- 4-cuatro fotografías del predio en cuestión.

XIX.- 7-siete planos de subdivisión del predio.

XX.- Factibilidad del servicio de agua y drenaje.

XXI.- Copia del recibo número 0080-00010509 de fecha 06 de mayo de 2010, relativo al pago por inicio de trámite de subdivisión de vivienda unifamiliar del expediente catastral número 0-014-011.

TERCERO.- La Secretaría de Control Urbano, con fundamento en los artículos 221, 279 y 280 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y los artículos 138, fracción XII, 226, 227 y 228 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 subdivisión 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:

Conforme a la revisión técnica efectuada a la propuesta de Subdivisión presentada, se determina que la misma cumple con los requerimientos de zonificación contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024, así mismo, cumple con las normas básicas y requisitos señalados en el artículo 226 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León y en los Artículos 221, 279 y 280 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado vigente, por lo anterior, se emite dictamen en sentido POSITIVO a la solicitud de subdivisión de los C.C. Sergio Manuel Gutiérrez Muguerza y Claudia María Gutiérrez Muguerza del predio identificado con el Expediente Catastral No. **09-014-011** con las superficies siguientes:

Superficie del predio	
09-014-011	11,490.00 m²

Propuesta de la Subdivisión	
Lote Norte	5,988.00 m²
Lote Sur	5,502.00 m²
	11,490.00 m²



Área Total =	11,490.00 m²
--------------	--------------

Área Total =	
--------------	--

Se considera factible la **SUBDIVISION** quedando los lotes resultantes con las siguientes superficies; Lote Norte con superficie de 5,988.00metros cuadrados y Lote Sur con superficie de 5,502.00metros cuadrados.

CUARTO.- El expediente administrativo SFR-19395/2010, así como el dictamen técnico emitido por la Secretaría de Control Urbano, fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano de Control Urbano el día 17 del mes de junio del año 2010, el cual emitió su OPINIÓN en sentido de aprobar a favor.

QUINTO.- La Secretaría de Control Urbano, en términos de lo establecido en los artículos 279 y 280 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y en los artículos 138, fracción XIII, y 226 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 17 de junio del año 2010, turnó 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 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 los artículos 138, fracción XIII, y 226 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, 279 y 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en relación con los artículos 135, segundo párrafo, y 226 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 280 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y con lo dispuesto por el artículo 226 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, quedando debidamente acreditada la propiedad y el interés jurídico de los solicitantes.

CUARTO.- En el presente caso, se tiene que la Secretaría de Control Urbano, con fundamento en lo previsto en los artículos 221, 279 y 280 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y los artículos 138, fracción XII, 226, 227 y 228 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, emitió el siguiente dictamen técnico en relación a la solicitud de subdivisión que nos ocupa:

DICTAMEN TECNICO

I.- DATOS GENERALES:

No.- Administrativo	Expediente	Tramite a Realizar
	SFR-19395/2010	Subdivisión de un predio en 2-dos lotes

Expedientes Catastrales	Superficie de los predios	Ubicación de los predios
09-014-011	11,490.00m²	Calle: Callejón de los Ayala y Callejón de Capellanía Zona los Callejones

Propietario (solicitante).	Tramitador
C.C. Sergio Manuel Gutiérrez Muguerza y Claudia María Gutiérrez Muguerza	Eduardo Rodríguez González

II.- ANTECEDENTES:

1.- Que los C.C. SERGIO MANUEL GUTIÉRREZ MUGUERZA Y CLAUDIA MARÍA GUTIÉRREZ MUGUERZA, acreditan la propiedad a través de la Escritura Pública número 38-treinta y ocho, de fecha 11-once de mayo del año 2009-dos mil nueve, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez González, Notario Público Titular de la Notaría número 75, con ejercicio en el Primer Distrito en el Estado de Nuevo León, relativa al Contrato de Compra Venta de inmueble, del predio identificado con el expediente catastral 09-014-011, de superficie total 11,490.00 metros cuadrados; debidamente



inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el número 1005, Volumen 107, Libro 41, Sección Propiedad, Unidad San Pedro Garza García, de fecha 17-dieciséis de julio del año 2009-dos mil nueve.

2.- Presenta Certificado de Libertad de Gravamen, de fecha 23-veintitrés de abril del 2010-dos mil diez, el cual no registra constancia alguno de que esta gravada con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo y está inscrito a favor de los C.C. SERGIO MANUEL GUTIÉRREZ MUGUERZA Y CLAUDIA MARÍA GUTIÉRREZ MUGUERZA.

3.- Presenta poder para Actos de Administración y Dominio Limitado para que realicen los trámites de permiso de subdivisión del lote con expediente catastral 09-014-011 a favor de los C.C. Eduardo Rodríguez González y Helmut Sergio Schwarz Garza, de fecha 12-doce de noviembre del año 2009-dos mil nueve, el cual cuenta con una vigencia de 1-un año, a partir de su ratificación ante el Licenciado Mariano G. Morales Martínez Notario Público titular de la Notaría número 90 con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado

4.- Así como también anexa copia de recibos de la Comisión Federal de Electricidad a nombre del C. Sergio M. Gutiérrez M. de domicilio Callejón de los Ayala numero 109, Santa Bárbara Res (Joya), San Pedro Garza García Nuevo León, de fecha febrero del año 2010-dos mil diez, y copia de recibo de pago de fecha 18-dieciocho de mayo del año 2010-dos mil diez.

5.- Presenta copia de factibilidad de servicios de agua y drenaje de Monterrey, de fecha 10-diez de junio del año 2010-dos mil diez, nombre del C.C. Sergio Manuel Gutiérrez Muguerza y/o Claudia María Gutiérrez Muguerza, en relación a la solicitud presentada numero P11452010060005 para la contratación de un tercer servicio de agua y drenaje para uso doméstico, para un predio ubicado en calle Callejón de los Ayala número 109 en la colonia Santa Bárbara en San Pedro Garza García Nuevo León, comunicándole que la dirección de Operación de SADM a través de la Gerencia de Distribución informa que de acuerdo a la revisión técnica efectuada si es factible proporcionarle el servicio.

6.- Se anexa copia de plano oficial para la construcción de la residencia propiedad del C. Ramiro Garza Elizondo ubicada en San Pedro Garza García N.L., de fecha Octubre del año 1965-mil novecientos sesenta y cinco, incluyendo sello del Departamento de Catastro e Impuesto Predial, cárguese a partir del 3-3-66, en el expediente numero 9-000-070 de Garza García, de fecha 27-veintisiete de Noviembre del año 1965-mil novecientos sesenta y cinco. Así como el de la Oficina de Obras Publicas Garza García Nuevo León, de la Administración municipal años 1964-mil novecientos sesenta y cuatro y 1966-mil novecientos sesenta y seis, cubriendo una superficie en sus pisos de 1,182.00metros cuadrados.

7.- De acuerdo los antecedentes del predio presenta plano de permiso de ampliación de casa habitación por 34.25 metros cuadrados y construcción de barda de 60.04ml, Autorizada por la Secretaria de Control Urbano bajo el número de expediente catastral CA<60 18914 / 2009, de fecha 2-dos de febrero del año 2010-dos mil diez.

8.- Los Solicitantes presentan estado de cuenta del pago del impuesto predial respecto al inmueble con expediente catastral número 09-014-011 a nombre del C. Sergio Manuel Gutiérrez Muguerza, expedido por la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal de San Pedro Garza García Nuevo León, de fecha 06-seis de mayo del año 2010-dos mil diez, figurando una construcción registrada de 1,240.00 metros cuadrados, referente al pago del año 2010-dos mil diez.

9.- Presenta escrito de la Secretaria de Desarrollo Sustentable, con número de oficio 223/SDU/10, de fecha 24-veinticuatro de septiembre del año 2010-dos mil diez, mencionando que el predio se encuentra incorporado al área urbana y cuenta con una infraestructura y los servicios necesarios.

10.- El predio se encuentra en la Zona los Callejones de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García 2024 y según con lo establecido en el plano E2 de Zonificación de Usos y Destinos del Suelo.

III.- DOCUMENTOS DE TRÁMITE PARA SU APROBACION:

Los solicitantes cumplen con los requisitos establecidos en el Artículo 280 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y el artículo 226 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León.

IV.- INSPECCIÓN FÍSICA:



El predio se encuentra dando frente a las Calles Callejón de Capellanía por su lado norte y Callejón de los Ayala por su lado sur

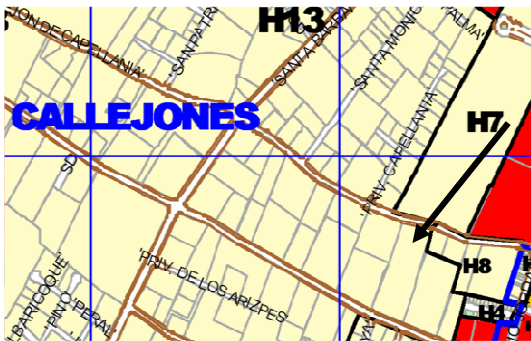
V.- DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO:



Superficie del predio	
09-014-011	11,490.00 m²
Área Total =	11,490.00 m²

Propuesta de la Subdivisión	
Lote Norte	5,988.00 m²
Lote Sur	5,502.00 m²
Área Total =	11,490.00 m²

VI.- ZONIFICACIÓN Y DENSIDAD:



El predio en cuestión se encuentra de acuerdo con lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García 2024 y según con lo establecido en el plano E2 de Zonificación de Usos y Destinos del Suelo propuestos, en la Zona H 13 clasificada como Habitacional Unifamiliar en Área Urbana de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad y Usos del Suelo propuestos por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Zona Secundaria, Habitacional Unifamiliar, permitiendo lotes con superficie mínima de 800.00 m2

Por lo tanto se considera positiva en la forma que se ilustra en el plano de la subdivisión anexo al expediente, respectivamente en donde:

Cumple con lo establecido en los artículos 221 y 280 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado.

VII.- AREA MUNICIPAL:

De acuerdo a los antecedentes del predio presenta:

- Copia de plano oficial para la construcción de la residencia propiedad del C. Ramiro Garza Elizondo ubicada en San Pedro Garza García N.L., de fecha Octubre del año 1965-mil novecientos sesenta y cinco, incluyendo sello del Departamento de Catastro e Impuesto Predial, cárguese a partir del 3-3-66, en el expediente numero 9-000-070 de Garza García, de fecha 27-veintisiete de Noviembre del año 1965-mil novecientos sesenta y cinco. Así como el de la Oficina de Obras Publicas Garza García Nuevo León, de la Administración municipal años 1964-mil novecientos sesenta y cuatro y 1966-mil novecientos sesenta y seis, cubriendo una superficie en sus pisos de 1,182.00 metros cuadrados.
- Plano de permiso de ampliación de casa habitación por 34.25metros cuadrados y construcción de barda de 60.04ml, Autorizada por la Secretaria de Control Urbano bajo el número de expediente catastral CA<60 18914 / 2009, de fecha 2-dos de febrero del año 2010-dos mil diez.
- Escrito de la Secretaria de Desarrollo Sustentable, con número de oficio 223/SDU/10, de fecha 24-veinticuatro de septiembre del año 2010-dos mil diez, mencionando que el predio se encuentra incorporado al área urbana y cuenta con una infraestructura y los servicios necesarios.

VIII.- VIALIDAD:

El acceso para los lotes resultantes de la subdivisión, será para el Lote Norte por la Calle Callejón de Capellanía y para el Lote Sur por la Calle Callejón de los Ayala.

Los Solicitantes respetarán el Alineamiento vial de las calles colindantes conforme se señala en el plano del proyecto de subdivisión anexo al expediente.

Cumple con lo establecido en el artículo 221 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado.

IX.- DICTAMEN:

Conforme a la revisión técnica efectuada a la propuesta de Subdivisión presentada, se determina que la misma cumple con los requerimientos de zonificación contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024, así mismo, cumple con las normas básicas y requisitos señalados en el artículo 226 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León y en los Artículos 221, 279 y 280 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado vigente, por lo anterior, se emite dictamen en sentido POSITIVO a la solicitud de subdivisión de los C.C. Sergio Manuel Gutiérrez Muguerza y Claudia María Gutiérrez Muguerza del predio identificado con el Expediente Catastral No. 09-014-011 con las superficies siguientes:

Superficie del predio	Propuesta de la Subdivisión
-----------------------	-----------------------------



09-014-011	11,490.00 m²	Lote Norte	5,988.00 m²
		Lote Sur	5,502.00 m²
Área Total =	11,490.00 m²	Área Total =	11,490.00 m²

Se considera factible la **SUBDIVISION** quedando los lotes resultantes con las siguientes superficies; Lote Norte con superficie de 5,988.00 metros cuadrados y Lote Sur con superficie de 5,502.00 metros cuadrados.

El acceso para los lotes resultantes de la subdivisión será; para el Lote Norte por la Calle Callejón de Capellanía y para el Lote Sur por la Calle Callejón de los Ayala

Debiendo respetar los solicitantes el alineamiento vial, en la forma que se indica en el plano de la subdivisión presente.

Deberá respetar la Densidad establecida en esta zona y el uso del suelo, indicado en el Punto VI del presente dictamen

Los solicitantes deberán cumplir con lo establecido en el Artículo 279, el cual enuncia que las autorizaciones de subdivisiones, fusiones, relotificaciones y parcelaciones serán expedidas por la autoridad municipal competente y tendrán por objeto aprobar el número superficie y dimensiones de los lotes resultantes.

Las autorizaciones a que se refiere este artículo serán expedidas en el termino de diez días hábiles contados a partir de que sean satisfechos los requisitos para su obtención establecidos en el presente capitulo y tendrán una vigencia de 130-ciento treinta días hábiles a partir de su expedición para solicitarse la modificación de la inscripción del predio correspondiente ante la Dirección de Catastro y ser inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Apercíbase a los solicitantes 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.

Los Solicitantes deberán presentar una vez autorizado su plano de subdivisión, una copia con sellos de Registro Público de la propiedad y del Comercio, para su actual integración a nuestro sistema.

Así mismo el presente dictamen 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.

AMDG/OCRA/JRA

ARQ. ALDO MANLIO DECANINI GARZA
SECRETARIO DE CONTROL URBANO
Rúbrica

QUINTO.- Compete a esta H. Autoridad conocer y a ese Republicano Ayuntamiento el resolver sobre lo solicitado por la peticionaria, lo anterior, de conformidad con lo establecido en la fracción XIII del artículo 10 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, que a la letra dice:

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 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

Por lo anteriormente expuesto y fundado, esta Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento, una vez que analizó las constancias que integran el expediente administrativo número SFR-19395/2010, advierte que el predio en cuestión de acuerdo con lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García 2024 y según con lo establecido en el plano E 2 de Zonificación de Usos y Destinos del Suelo propuestos, nos indica en una Zona H 13 clasificada como Habitacional Unifamiliar en Área Urbana de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad y Usos del Suelo propuestos por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Zona Secundaria, Habitacional Unifamiliar, permitiendo lotes con superficie mínima de 800.00, en consecuencia, la solicitud de subdividir el predio en dos lotes, el lote Norte con una superficie de 5,988.00 metros cuadrados y lote Sur con superficie de 5,502.00 metros cuadrados que se localiza en la calle Callejón de los Ayala Sur y Callejón de Capellanía en este municipio, este terreno tiene construída la finca marcada con el número 109 de la calle Callejón de los Ayala en este municipio, el cual está identificado con el expediente catastral 09-014-011, es claro que cumple con la normatividad antes mencionada, pues el lote mínimo por unidad de zona de acuerdo al Plan en comento, es de 800.00



metros cuadrados por unidad de vivienda, lo cual se cumple con la subdivisión de los dos lotes.

De igual manera, es de señalarse que de acuerdo al dictamen técnico emitido por la Secretaría, el solicitante deberá respetar la densidad y el uso establecido en el Plano E2 de Zonificación de Usos y Destinos del Suelo propuestos, el cual es parte integrante del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García 2024, en la zona que es de 800.00 metros por unidad de vivienda, así mismo, cumple con las normas básicas y requisitos señalados en los Artículos 221, 279 y 280 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado vigente, dado que cuentan con accesos a la vía pública y la infraestructura del área lo permite según el dictamen técnico emitido por la Secretaría, allegando los requisitos que señala el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio, para llevar a cabo dicho trámite, por lo que, tomando en consideración la opinión del Consejo Consultivo Ciudadano de Control Urbano, la cual aprobó la solicitud por unanimidad, esta Comisión de Control Urbano somete a la consideración del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, el que se ACUERDE Aprobar lo solicitado por los peticionarios, por lo que, se presenta ante este Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, el Dictamen correspondiente relativo a la solicitud presentada por los C.C. SERGIO MANUEL GUTIÉRREZ MUGUERZA y CLAUDIA MARÍA GUTIÉRREZ MUGUERZA consistente en la autorización para la subdivisión de 1-un predio con una superficie de 11,490.00 metros cuadrados, para quedar en 2-dos porciones, el lote Norte con una superficie de 5,988.00 metros cuadrados y lote Sur con superficie de 5,502.00 metros cuadrados que se localiza en la calle Callejón de los Ayala Sur y Callejón de Capellanía en este municipio, este terreno tiene construída la finca marcada con el número 109 de la calle Callejón de los Ayala en este municipio, el cual está identificado con el expediente catastral 09-014-011 solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número SFR-19395/2010, condicionado a que se respete:

- Se considera factible la **SUBDIVISION** quedando los lotes resultantes con las siguientes superficies; Lote Norte con superficie de 5,988.00 metros cuadrados y Lote Sur con superficie de 5,502.00 metros cuadrados.
- El acceso para los lotes resultantes de la subdivisión será; para el Lote Norte por la Calle Callejón de Capellanía y para el Lote Sur por la Calle Callejón de los Ayala
- Debiendo respetar los solicitantes el alineamiento vial, en la forma que se indica en el plano de la subdivisión presente.
- Deberá respetar la Densidad establecida en esta zona y el uso del suelo, indicado en el Punto VI del presente dictamen
- Los solicitantes deberán cumplir con lo establecido en el Artículo 279, el cual enuncia que las autorizaciones de subdivisiones, fusiones, relotificaciones y parcelaciones serán expedidas por la autoridad municipal competente y tendrán por objeto aprobar el número superficie y dimensiones de los lotes resultantes.
- Las autorizaciones a que se refiere este artículo serán expedidas en el término de diez días hábiles contados a partir de que sean satisfechos los requisitos para su obtención establecidos en el presente capítulo y tendrán una vigencia de 130-ciento treinta días hábiles a partir de su expedición para solicitarse la modificación de la inscripción del predio correspondiente ante la Dirección de Catastro y ser inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
- Apercíbase a los solicitantes que en caso de incumplir con alguna de las condiciones que les fueron impuestas o de dar uso diferente al autorizado, se procederá de conformidad como lo establecen las disposiciones legales de la materia.
- Los Solicitantes deberán presentar una vez autorizado su plano de subdivisión, una copia con sellos de Registro Público de la propiedad y del Comercio, para su actual integración a nuestro sistema.
- Así mismo el presente dictamen 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.

Con base a lo expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 3, 5, fracciones, I, VII, XXI, 6, fracción IV, 10, fracciones I, II, XIII, XIX y XXV, 156, 201, fracción VIII, 221, 279 y 280 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; así como los artículos 1, 2, 3, 4, fracciones II, V, XIV, XVI, XX, XXIII, XXV, XXVIII, XXXIII, XXXVIII, XLII, XLIV, 11, 37, 39, fracción XV, 44, segundo párrafo, 45, 135, segundo párrafo, 138, fracciones XII, XIII, XIV y XV, 175, 178, 226, 227 y 228 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo 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:- Por los motivos y fundamentos expuestos en los considerandos de la presente resolución, y en los términos señalados en los mismos y condicionado al cumplimiento a los lineamientos



establecidos en los considerandos cuarto y quinto del presente acuerdo, se **APRUEBA** la solicitud presentada por los C.C. SERGIO MANUEL GUTIÉRREZ MUGUERZA y CLAUDIA MARÍA GUTIÉRREZ MUGUERZA consistente en la autorización para la subdivisión de 1-un predio con una superficie de 11,490.00 metros cuadrados, para quedar en 2-dos porciones, el lote Norte con una superficie de 5,988.00 metros cuadrados y lote Sur con superficie de 5,502.00 metros cuadrados que se localiza en la calle Callejón de los Ayala y Callejón de Capellanía en este municipio, este terreno tiene construída la finca marcada con el número 109 de la calle Callejón de los Ayala en este municipio, el cual está identificado con el expediente catastral 09-014-011, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número SFR-19395/2010

SEGUNDO:- Conforme al artículo 279, segundo párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se apercibe a los solicitantes que la licencia tendrán una vigencia de 130-ciento treinta días hábiles a partir de su expedición para solicitarse la modificación de la inscripción del predio correspondiente ante la Dirección de Catastro y ser inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, debiendo acreditarla ante esta Secretaría, de lo contrario, la presente resolución dejará de tener efectos legales.

TERCERO:- Se instruye al Secretario de Control Urbano y a la Directora de Control Urbano para que rubrique y firme los planos que la interesada presentó, y que contienen la propuesta de subdivisión de los lotes que por este medio se autoriza.

CUARTO:- Así mismo, se apercibe a los solicitantes que en caso de incumplir con alguna de las condiciones que le fueran impuestas, o de dar uso diferente, se procederá de conformidad como lo establecen las disposiciones legales de la materia.

QUINTO:- Los solicitantes deberán presentar ante la Secretaría de Control Urbano, un plano con sellos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, para su integración a nuestro sistema.

SEXTO:- 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 y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante bajo su estricta responsabilidad.

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 previsto en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado.

OCTAVO:- Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Control Urbano, para que previo el pago de los derechos que contemplan 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 a los interesados 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.

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 17 de junio 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.

Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno. Más que todo en la sesión anterior habías solicitado y creo que se llevó un acuerdo que se iba a informar si cualquiera de los que estaban solicitando alguno de estos trámites había presentado un amparo o había recibido una devolución por concepto del impuesto predial o del ISAI o cualquier otro impuesto que sea municipal, quiero preguntarte, ¿si pudiste revisar esa situación?

Regidora, C. Claudette Treviño Márquez. No sé si Olguita me pudieras apoyar en esto, si cuenta con algún amparo.

Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno. Si le podrían pedir a la Presidenta de la Comisión de Control Urbano que antes de llegar la sesión de Cabildo si nos pudiera hacer un informe a cerca de cuales procedimientos o licencias o expedientes están o no están amparados, o sea, te lo pido de favor porque para mí es muy importante esa información.



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 SFR19395/2010 relativo a solicitud de autorización para la subdivisión de 1-un predio con una superficie de 11,490.00 metros cuadrados, para quedar en 2-dos porciones, en los términos expuestos, lo cual fue aprobado por unanimidad con 10 votos a favor y 1 ausencia.

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 CCSIM 19506/2010.

**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 8 de Octubre de 2010, la solicitud presentada el día 25 de Mayo del presente año, por la C. ROSALINDA CANAVATI FRAIGE VIUDA DE KALIFE mediante la cual solicita la LICENCIA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 4.06 M2 PARA CASETA DE VIGILANCIA Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA ESTACIONAMIENTO DE TAXIS., en el predio ubicado en la Calle Río de la Plata No. 258 Oriente, entre las Calles Río Moctezuma y Río Tamazunchale, Colonia del Valle, San Pedro Garza García, N.L. San Pedro Garza García, N.L. en este Municipio, con superficie total de 622.30 metros cuadrados y con expediente catastral 01-100-019, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CCSIM 19506/2010**, lo anterior, una vez que dio cumplimiento a la prevención de fecha 31 de mayo de 2010, por lo que se presenta el siguiente Dictamen bajo los siguientes resultandos y consideraciones de orden legal.

RESULTANDO:

PRIMERO. Los solicitantes 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 PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 4.06 M2 PARA CASETA DE VIGILANCIA Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA ESTACIONAMIENTO DE TAXIS., en el predio ubicado en la Calle Río de la Plata No. 258 Oriente, entre las Calles Río Moctezuma y Río Tamazunchale, Colonia del Valle, San Pedro Garza García, N.L. San Pedro Garza García, N.L. en este Municipio, con superficie total de 622.30 metros cuadrados y con expediente catastral 01-100-019, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CCSIM 19506/2010**, lo anterior, una vez que dieron cumplimiento a la prevención de fecha 31 de mayo de 2010.

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

- Copia de la Escritura Pública número 1854 de fecha 16 de julio de 1991, pasada ante la fe del Licenciado Mariano G. Morales Martínez, Notario titular de la Notaría Pública número 90, con ejercicio en este municipio, a través de la cual comparecen a celebrar un Contrato de Compra Venta de Inmueble del inmueble ubicado en calle Río de la Plata Poniente número 258 en la Colonia del Valle, el cual cuenta con una superficie total de 664.30 m2, identificado bajo el No. de Expediente Catastral 01-100-019, por una parte como "Vendedora" el C. FRANCISCO JAVIER CANAVATI CANAVATI y por la otra como "Compradores" a la C. ROSALINDA CANAVATI FRAIGE DE KALIFE, lo anterior se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público bajo el No. 1455, Vol. 56, Libro 31, Sección I Propiedad, Unidad Garza García de fecha 27 de Agosto de 1991.
- Contrato Notariado de Arrendamiento celebrado por una parte por la Señora Rosalinda Canavati Fraige Viuda de Kalife, quien comparece en su carácter de ARRENDADORA y por la otra la C. MARTHA ALVARADO DE QUIROGA en su carácter de ARRENDATARIA, respecto del predio marcado con el número 20, de la manzana 69 ubicado en la calle Río de la Plata oriente en la Colonia del Valle en este municipio, con vigencia del 1 de enero de 2010 a 30 de junio de 2011.
- Copia de la identificación oficial de la C. MARTHA ELENA ALVARADO QUIROGA, expedida por el Instituto Federal Electoral.
- 8-ocho fotografías del predio.
- Carta-responsiva del perito responsable del proyecto de Obra Nueva.



- Copia de la cédula profesional número 2882111 a nombre del C. EFRAIN GARCÍA HUITRON, que lo acredita como Arquitecto.
- Poder otorgado por la C. ROSALINDA CANAVATI FRAIGE DE KALIFE, a favor del C. NOÉ ESQUIVEL SOLÍS, para el efecto de realizar los trámites necesarios para que solicite ante la Secretaría de Control Urbano, la obra nueva de construcción de un estacionamiento de taxis en el terreno ubicado en la calle Rio de la Plata No. 258 Oriente de la Colonia del Valle en este municipio.
- Solicitud dirigida al Secretario de Control Urbano, relativa a la modificación del porcentaje permitido es del 15% y el realizado es del 16.41% por lo que, se está solicitando una variación del 10%.
- Copia del plano que describe la ubicación del predio de fecha 14 de marzo de 1990.
- Copia de la identificación oficial a nombre del C. NOÉ ESQUIVEL SOLIS, expedido por el Instituto Federal Electoral.
- Copia del recibo número 0046-0017039 relativo al pago del impuesto predial.
- Copia de la resolución de fecha 17 de febrero de 2010, emitida dentro del expediente administrativo número SECU-DJ-040/2010, relativa al inicio del procedimiento administrativo con motivo de los trabajos realizados en el inmueble ubicado en calle Rio de la Plata en la Colonia del Valle en este municipio.
- Pago por inicio de trámite de solicitud.
- 9-nueve planos que describen la obra.
- Copia del antecedente y del Plano mediante el cual la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este municipio, autorizó la Licencia para la Demolición de 316.00 m2 de construcción correspondientes a una casa habitación, según consta en el antecedente identificado bajo el No. de Expediente DEM 13156/2005, de fecha 27-veintisiete de mayo del año 2010-dos mil diez.

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 este Municipio, siendo la opinión de la Secretaría: *“Se dictamina como **POSITIVO** la expedición de la Licencia para la Construcción de 4.06 m2 para Caseta de Vigilancia y Licencia de Uso de Suelo para Estacionamiento de Taxis para 12-doce unidades, condicionados a que el solicitante, o terceros causahabientes cumplan con los lineamientos urbanísticos señalados en el punto Número 3 del apartado DICTAMEN del presente documento 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.”*

CUARTO. El expediente administrativo CCSIM 19506/2010, fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano de Control Urbano el día 8 de octubre 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 8 de octubre 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:

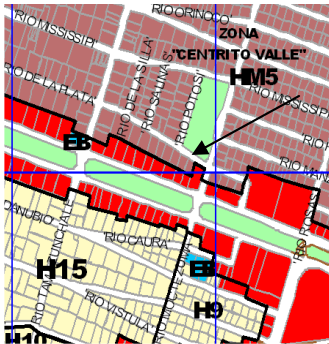
DICTAMEN TECNICO

DATOS GENERALES

No de Expediente:	CCSIM 19506/ 2010
Expediente Catastral:	01-100-019
Asunto:	Licencia para la Construcción de 4.06 m2 para Caseta de Vigilancia y Licencia de Uso de Suelo para Estacionamiento de Taxis.
Ubicación:	Calle Río de la Plata No. 258 Oriente, entre las Calles Río Moctezuma y Río Tamazunchale, Colonia del Valle, San Pedro Garza García, N.L.
Propietario:	Rosalinda Canavati Fraige de Kalife
Superficie del Predio:	622.30 m ²
Fecha de Ingreso:	25 de Mayo del año 2010

DICTÁMEN

1.- Que lo solicitado actualmente consiste en la Licencia para la Construcción de 4.06 m2 para Caseta de Vigilancia y Licencia de Uso de Suelo para Estacionamiento de Taxis, en el predio identificado bajo el No. de Expediente Catastral 01-100-019, ubicado en la Calle Río de la Plata No. 258, entre las Calles Río Moctezuma y Río Tamazunchale, Colonia del Valle, San Pedro Garza García, N.L., el cual cuenta con una superficie total de 622.30 m2.



2.- **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 reconoce en una Zona de Uso Mixto denominado Centrito Valle, en el cual 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, contenida en el citado Plan, el Uso Servicios (3000), Servicios de Comunicaciones y Transporte (4900), la Función Estacionamiento de Taxis (4905) se considera permitido.

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 Primer Párrafo del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en su proyecto presenta una altura de 3.30 metros, por lo que CUMPLE;
- El remetimiento mínimo frontal es del 5% de la longitud del frente del lote, con excepción de las casetas de vigilancia menores a 10.00 m2 de construcción así como los casos de pórticos de acceso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64, fracción II del citado Reglamento, lo que equivale a 0.00 metros, en su proyecto presenta 0.00 metros, por lo que CUMPLE;
- El remetimiento mínimo posterior no lo requiere en virtud de colindar 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 III, letra a del citado Reglamento, en su proyecto presenta 30.37 metros, por lo que CUMPLE;
- El remetimiento mínimo lateral es de 0.00 metros toda vez que colinda 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 mixto, en su proyecto presenta 18.54 metros hacia el lado oriente y 0.00 metros hacia el lado poniente, por lo que CUMPLE;
- El coeficiente de ocupación del suelo (COS) es del 70 %, toda vez que el predio cuenta con una superficie mayor a 300.00 metros cuadrados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65,



fracción I, letra b del Reglamento citado, lo que equivale a 435.61 metros cuadrados, en su proyecto presenta 0.651 metros cuadrados equivalente al 4.06%, por lo que CUMPLE;

- El coeficiente de utilización del suelo (CUS) es de 1.5 veces, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65, fracción II, número 1, del citado Reglamento, lo que equivale a 933.45 metros cuadrados, en su proyecto presenta 4.06 metros cuadrados equivalente a 0.006 veces, por lo que CUMPLE;

- El coeficiente de área verde (CAV) es del 20%, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 68, fracción III del citado Reglamento, lo que equivale a 124.46 metros cuadrados, en su proyecto presenta 144.78 metros cuadrados equivalente al 23.26%, por lo que CUMPLE;

- En cuanto a cajones de estacionamiento se requieren 1 cajón en virtud de considerar 1 cajón por cada 20.00 metros cuadrados de construcción y en su proyecto presenta una construcción de 4.06 metros cuadrados, para la función Estacionamiento de Taxis (4905), 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 y en su proyecto presenta 13 cajones por lo que CUMPLE;

- De los mencionados cajones deberá destinar 1-uno para uso exclusivo de personas discapacitadas, el cual deberá estar completamente identificado, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 80 del citado Reglamento y en su proyecto presenta 1-un cajón para personas discapacitadas por lo que CUMPLE;

- 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 7.99 metros lineales, por lo que CUMPLE;

- De conformidad con lo establecido en los Artículos 78 y 81 del Reglamento en cita, los cajones de estacionamiento deben tener una medida de 2.70 metros de ancho por 5.00 metros de largo y los cajones para discapacitados deberán tener un ancho de 3.50 metros por lo que deberá respetar las medidas de los cajones de estacionamiento en la forma que se indica en el plano presentado para el trámite.

Tomando en consideración que el inmueble con expediente catastral 01-100-019, ubicado en la Calle Río de la Plata No. 258 Oriente, entre las Calles Río Moctezuma y Río Tamazunchale, Colonia del Valle, San Pedro Garza García, N.L., y 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 una Zona de Uso Mixto en el cual de conformidad con lo dispuesto por la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas, Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, Usos Mixto, contenida en el citado Plan, el Uso Servicios (3000), Servicios de Comunicaciones y Transporte (4900), la Función Estacionamiento de Taxis (4905) se considera permitido por todo lo anteriormente expuesto se dictamina como **POSITIVO** la expedición de la Licencia para la Construcción de 4.06 m2 para Caseta de Vigilancia y Licencia de Uso de Suelo para Estacionamiento de Taxis para 12-doce unidades, condicionados a que el solicitante, o terceros causahabientes cumplan con los lineamientos urbanísticos señalados en el punto Número 3 del apartado DICTAMEN del presente documento 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.

ANTECEDENTES

- Que el solicitante presenta copia de la Escritura Pública No. 1854, Volumen V, Libro 4, Foja 284, mediante la cual el Notario Público No. 90, Lic. Mariano G. Morales Martínez hace constar que ante él comparecieron por una parte como "Los Vendedores" los Sres. Francisco Javier Canavati Canavati y Leticia María Leal Hinojosa de Canavati y por la otra como "La Compradora" la Sra. Rosalinda Canavati Fraige de Kalife, para celebrar un contrato de Compra Venta de Bien Inmueble de la Finca marcada con el No. 258 de la Calle Río de la Plata Poniente, el cual cuenta con una superficie total de 622.30 m2, correspondiéndole el No. de Expediente Catastral 01-100-019, lo anterior inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el No. 1455, Vol. 56, Libro 31, Sección I Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 27-veintisiete de agosto del año de 1991-mil novecientos noventa y uno.
- Que presenta contrato de arrendamiento de fecha 23-veintitrés de diciembre del año 2009-dos mil nueve, que celebran por una parte como "Arrendadora" la Sra. Rosalinda Canavati Fraige Vda. de Kalife, por la otra como "Arrendataria" la Sra. Martha Alvarado Quiroga y por último como "Fiador" el Sr. José Rodolfo Farías Arizpe, del lote objeto del presente trámite, el cual tiene como fecha de vencimiento el día 30-treinta de junio del año 2011-dos mil once, certificado por el Notario Público No. 26, Lic. Gustavo Escamilla Flores, registrándolo en el libro de actas fuera de protocolo bajo el No. 43,771, de fecha 23-veintitres de diciembre del año 2009-dos mil nueve.
- Que presenta copia del Estado de Cuenta del Impuesto Predial de fecha 19-diecinueve de febrero del presente año del predio objeto del presente trámite el cual registra una construcción de 316.00 m2 y una superficie de 622.30 m2.



- Que presenta copia del antecedente mediante el cual la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este municipio, autorizó la Licencia para la Demolición de 316.00 m2 de construcción correspondientes a una casa habitación, según consta en el antecedente identificado bajo el No. de Expediente DEM 13156/2005, de fecha 27-veintisiete de mayo del año 2010-dos mil diez.
- Así mismo cuenta con procedimiento jurídico por esta Secretaría de Control Urbano, contenido dentro del expediente No. SECU-DJ-040/2010, por realizar trabajos de construcción sin permiso, el cual actualmente se encuentra en etapa de pruebas.
- Que en fecha 31-treinta y uno de mayo del año en curso se realizó requerimiento para que la C. ROSALINDA CANAVATI FRAIGE VIUDA DE KALIFE, presentara, a esta Autoridad, la documentación siguiente:
 - Realizar adecuaciones en el plano del proyecto presentado, debiendo cumplir con los lineamientos establecidos en el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, N.L. además de estar firmados cada uno en original por cada uno de los propietarios, así como también deberá presentar el archivo en Autocad 2006.
 - Deberá presentar corregida la solicitud abierta, escrito dirigido a la Secretaría de Control Urbano informando lo que pretende realizar en el predio, su ubicación y domicilio para oír y recibir notificaciones, firmado por el propietario y/o apoderado legal.
 - Presentar Contrato de Arrendamiento Ratificado ante Notario.
 - Presentar el Visto bueno de Ecología de esta Secretaría.
 - Presentar el Visto Bueno de Inspección de esta Secretaría.
 - Las demás disposiciones administrativas de carácter general que expida el ayuntamiento.
 - Deberá presentar la autorización correspondiente a la Terminación de Obras para otorgarle posteriormente la Licencia de Uso de Edificación.

Recibiendo dicho requerimiento el C. Noé Esquivel Solís en fecha 3-tres de julio del presente año.

INSPECCIÓN FÍSICA

María Elena Ramos Ramos Avance de obra efectuado por el Arq. José Manuel Pérez Martínez. Observaciones: Existen árboles sobre rampa, áreas de circulación no van de acuerdo a proyecto, así como cajones de estacionamiento, cajón de minusválidos no indicado, se anexan fotografías, estacionamiento operando, el arroyo de calle por Río de la Plata es de 9.50 metros, banqueta del lado del predio es de 2.80 metros y del otro lado es de 3.20 metros: ver croquis. 28/05/2010 11:24:11 a.m.

DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.
(Construcción Cerrada)

Área por Construir para Caseta de Vigilancia de Estacionamiento de Taxis
4.06 metros cuadrados

Área Total: **4.06 metros cuadrados de construcción**

ANALISIS DE LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN

	NORMA	PROYECTO	CUMPLE
Superficie del Predio:	622.30 metros cuadrados	622.30 metros cuadrados	Sí
CUS (Coeficiente de Uso del Suelo):	933.45 metros cuadrados (1.5 veces) Artículo 65 Fracción II, Numero 1 del citado Reglamento	4.06 metros cuadrados (0.006 veces)	Sí
COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo):	435.61 metros cuadrados (70%) Artículo 65 Fracción I letra a del Reglamento antes mencionado	4.06 metros cuadrados (0.651 %)	Sí
Superficie de Área Libre para Absorción:	124.46 metros cuadrados (20%)	144.78 metros cuadrados (23.26%)	Sí
Altura máxima:	10 metros + ½ distancia Artículo 63 del citado Reglamento	3.30 metros cuadrados	Sí
Nº Cajones de Estacionamiento:	1 considerando 1 cajón por cada 20 m2 de construcción Artículo 77 del mismo Reglamento	13 de los cuales 1 de ellos es para servicio propio de la caseta de vigilancia	Sí
Nº Cajones de Estacionamiento para Discapacitados	1 Artículo 80 del Reglamento en mención	1	Sí
CAS (Coeficiente de Absorción del Suelo)	20% equivalente 124.46 metros cuadrados Artículo 68 Fracción I del mismo	23.26% equivalente a 144.78 metros cuadrados	Sí



	Reglamento		
Remetimiento Frontal:	0.00 metros Artículo 64 Fracción II del Reglamento mencionado	0.00 metros	Sí
Remetimiento Posterior:	0.00 metros Artículo 64 Fracción III, letra a del citado Reglamento	30.37 metros	Sí
Remetimiento Lateral	0.00 metros al oriente y 0.00 metros al poniente Artículo 64 Fracción IV letra a del citado Reglamento	18.54 metros al oriente y 0.00 metros al poniente	Sí

CONSIDERANDOS.

1.- Por lo anteriormente expuesto se autoriza a la C. Rosalinda Canavati Fraige de Kalife la Licencia para la Construcción de 4.06 m2 para Caseta de Vigilancia y Licencia de Uso de Suelo para Estacionamiento de Taxis para 12-doce unidades, en el predio identificado bajo el No. de Expediente Catastral 01-100-019, ubicado en la Calle Río de la Plata No. 258 Oriente, entre las Calles Río Moctezuma y Río Tamazunchale, Colonia del Valle, San Pedro Garza García, N.L., el cual cuenta con una superficie total de 622.30 m2, 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, el cual enuncia lo siguiente:

La resolución emitida por la Dirección de Ecología basada en el Dictamen Forestal realizado por el Coordinador de Dictaminación Ambiental Urbanística, con numero de folio SEDUE DE EJGR-583-2010, ha sido **POSITIVA**, ya que en el predio en cuestión, no se encontraron árboles que llegasen a ser afectados y **deberá respetar 3-tres Truenos de 4", 10" y 9", y 1-un Ficus de 7" de diámetro de tronco**, ubicados en el interior del predio, ya que, en caso de incumplimiento, se hará acreedor a una sanción, según lo establecido en los artículos 118, 163 fracciones XLIV y XLVI, y 164 fracciones XXXI y XXXIII, del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el municipio de San Pedro Garza García, N. L., vigente.

Así mismo se le hace de su conocimiento que durante el funcionamiento del establecimiento en el domicilio citado se verificará el cumplimiento de los siguientes lineamientos ambientales:

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. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Deberá 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.
6. 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.

7. Deberá proteger eficazmente los árboles para evitar que sean maltratados por los automóviles, por medio de cordones o barreras metálicas.

- 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 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.

- 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 Primer Párrafo 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 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.- Esta Licencia queda condicionada al estricto cumplimiento de los lineamientos de construcción mencionados anteriormente así como también a lo indicado en el Artículo 143 Párrafo Segundo del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N.L., el cual enuncia 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.



Una vez terminada la obra y antes de que sea utilizada se deberá solicitar por parte del arrendatario (la C. Martha Alvarado Quiroga) la Licencia de Uso de Edificación para estacionamiento de Taxis de 12-doce unidades de conformidad con lo establecido en los Artículos 281, 293, 294 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Así mismo se apercibe al solicitante que una vez terminada la edificación, deberá inscribirse ante la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal de San Pedro Garza García, N.L. 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.

- 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.

Marcación:

- 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 de la peticionaria dentro del expediente administrativo número **CCSIM 19506/2010**, 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.” (Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León)

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 28 de mayo de 2010, se advierte que: “Existen árboles sobre rampa, áreas de circulación no van de acuerdo a proyecto, así como cajones de estacionamiento, cajón de minusválidos no indicado, se anexan fotografías, estacionamiento operando, el arroyo de calle por Río de la Plata es de 9.50 metros, banqueta del lado del predio es de 2.80 metros y del otro lado es de 3.20 metros” aunado a que de las constancias que integran el expediente en estudio, se observa que en fecha 17 de febrero de 2010, se inicio del procedimiento administrativo con motivo de que de la inspección de fecha 15 de mayo de 2010, se percató el Inspector adscrito a dicha Secretaría, que se estaban realizando trabajos de construcción sin permiso en el inmueble ubicado en la calle Río de la Plata sin número en la Colonia del Valle en este municipio y tomando en consideración que los solicitantes allegaron 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), por su ubicación, se reconoce en una Zona de Uso Mixto denominado Centrito Valle, en el cual 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, contenida en el citado Plan, el Uso Servicios (3000), Servicios de Comunicaciones y Transporte (4900), la Función Estacionamiento de Taxis (4905) se considera permitido.



QUINTO.- En cuanto a lineamientos de construcción en el predio de referencia de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, son:

- 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 Primer Párrafo del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en su proyecto presenta una altura de 3.30 metros, por lo que CUMPLE;
- El remetimiento mínimo frontal es del 5% de la longitud del frente del lote, con excepción de las casetas de vigilancia menores a 10.00 m2 de construcción así como los casos de pórticos de acceso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64, fracción II del citado Reglamento, lo que equivale a 0.00 metros, en su proyecto presenta 0.00 metros, por lo que CUMPLE;
- El remetimiento mínimo posterior no lo requiere en virtud de colindar 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 III, letra a del citado Reglamento, en su proyecto presenta 30.37 metros, por lo que CUMPLE;
- El remetimiento mínimo lateral es de 0.00 metros toda vez que colinda 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 mixto, en su proyecto presenta 18.54 metros hacia el lado oriente y 0.00 metros hacia el lado poniente, por lo que CUMPLE;
- El coeficiente de ocupación del suelo (COS) es del 70 %, toda vez que el predio cuenta con una superficie mayor a 300.00 metros cuadrados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65, fracción I, letra b del Reglamento citado, lo que equivale a 435.61 metros cuadrados, en su proyecto presenta 0.651 metros cuadrados equivalente al 4.06%, por lo que CUMPLE;
- El coeficiente de utilización del suelo (CUS) es de 1.5 veces, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65, fracción II, número 1, del citado Reglamento, lo que equivale a 933.45 metros cuadrados, en su proyecto presenta 4.06 metros cuadrados equivalente a 0.006 veces, por lo que CUMPLE;
- El coeficiente de área verde (CAV) es del 20%, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 68, fracción III del citado Reglamento, lo que equivale a 124.46 metros cuadrados, en su proyecto presenta 144.78 metros cuadrados equivalente al 23.26%, por lo que CUMPLE;
- En cuanto a cajones de estacionamiento se requieren 1 cajón en virtud de considerar 1 cajón por cada 20.00 metros cuadrados de construcción y en su proyecto presenta una construcción de 4.06 metros cuadrados, para la función Estacionamiento de Taxis (4905), 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 y en su proyecto presenta 13 cajones por lo que CUMPLE;
- De los mencionados cajones deberá destinar 1-uno para uso exclusivo de personas discapacitadas, el cual deberá estar completamente identificado, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 80 del citado Reglamento y en su proyecto presenta 1-un cajón para personas discapacitadas por lo que CUMPLE;
- 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 7.99 metros lineales, por lo que CUMPLE;
- De conformidad con lo establecido en los Artículos 78 y 81 del Reglamento en cita, los cajones de estacionamiento deben tener una medida de 2.70 metros de ancho por 5.00 metros de largo y los cajones para discapacitados deberán tener un ancho de 3.50 metros por lo que deberá respetar las medidas de los cajones de estacionamiento en la forma que se indica en el plano presentado para el trámite.

DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.
(Construcción Cerrada)

Área por Construir para Caseta de Vigilancia de Estacionamiento de Taxis
4.06 metros cuadrados

Área Total: **4.06 metros cuadrados de construcción**

ANALISIS DE LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN

	NORMA	PROYECTO	CUMPLE
Superficie del Predio:	622.30 metros cuadrados	622.30 metros cuadrados	Sí
CUS (Coeficiente de Uso del Suelo):	933.45 metros cuadrados (1.5 veces)	4.06 metros cuadrados (0.006 veces)	Sí



	Artículo 65 Fracción II, Numero 1 del citado Reglamento		
COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo):	435.61 metros cuadrados (70%) Artículo 65 Fracción I letra a del Reglamento antes mencionado	4.06 metros cuadrados (0.651 %)	Sí
Superficie de Área Libre para Absorción:	124.46 metros cuadrados (20%)	144.78 metros cuadrados (23.26%)	Sí
Altura máxima:	10 metros + ½ distancia Artículo 63 del citado Reglamento	3.30 metros cuadrados	Sí
N° Cajones de Estacionamiento:	1 considerando 1 cajón por cada 20 m2 de construcción Artículo 77 del mismo Reglamento	13 de los cuales 1 de ellos es para servicio propio de la caseta de vigilancia	Sí
N° Cajones de Estacionamiento para Discapacitados	1 Artículo 80 del Reglamento en mención	1	Sí
CAS (Coeficiente de Absorción del Suelo)	20% equivalente 124.46 metros cuadrados Artículo 68 Fracción I del mismo Reglamento	23.26% equivalente a 144.78 metros cuadrados	Sí
Remetimiento Frontal:	0.00 metros Artículo 64 Fracción II del Reglamento mencionado	0.00 metros	Sí
Remetimiento Posterior:	0.00 metros Artículo 64 Fracción III, letra a del citado Reglamento	30.37 metros	Sí
Remetimiento Lateral	0.00 metros al oriente y 0.00 metros al poniente Artículo 64 Fracción IV letra a del citado Reglamento	18.54 metros al oriente y 0.00 metros al poniente	Sí

SEXTO.- 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 la 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:

- 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, el cual enuncia lo siguiente:

La resolución emitida por la Dirección de Ecología basada en el Dictamen Forestal realizado por el Coordinador de Dictaminación Ambiental Urbanística, con numero de folio SEDUE DE EJGR-583-2010, ha sido **POSITIVA**, ya que en el predio en cuestión, no se encontraron árboles que llegasen a ser afectados y **deberá respetar 3-tres Truenos de 4", 10" y 9", y 1-un Ficus de 7" de diámetro de tronco**, ubicados en el interior del predio, ya que, en caso de incumplimiento, se hará acreedor a una sanción, según lo establecido en los artículos 118, 163 fracciones XLIV Y XLVI, Y 164 fracciones XXXI Y XXXIII, del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el municipio de San Pedro Garza García, N. L., vigente.

Así mismo se le hace de su conocimiento que durante el funcionamiento del establecimiento en el domicilio citado se verificará el cumplimiento de los siguientes lineamientos ambientales:

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. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. Deberá proteger eficazmente los árboles para evitar que sean maltratados por los automóviles, por medio de cordones o barreras metálicas.

- 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 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.

- 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 Primer Párrafo 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 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.- Esta Licencia queda condicionada al estricto cumplimiento de los lineamientos de construcción mencionados anteriormente así como también a lo indicado en el Artículo 143 Párrafo Segundo del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N.L., el cual enuncia 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.

Una vez terminada la obra y antes de que sea utilizada se deberá solicitar por parte del arrendatario (la C. Martha Alvarado Quiroga) la Licencia de Uso de Edificación para estacionamiento de Taxis de 12-doce unidades de conformidad con lo establecido en los Artículos 281, 293, 294 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Así mismo se apercibe al solicitante que una vez terminada la edificación, deberá inscribirse ante la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal de San Pedro Garza García, N.L. 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.

- **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.

Por último, es pertinente hacer la observación que lo que se está aprobando por parte de la Comisión es la Licencia de Construcción de 4.06 metros cuadrados para la construcción de una caseta de vigilancia y la Licencia de Uso de Suelo para Estacionamiento de Taxis, lo anterior, condicionado a que la solicitante respete los árboles existentes en el predio.

SÉPTIMO. 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, LIII 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 los solicitantes cumplan con lo establecido en los considerandos Cuarto, Quinto y Sexto, se AUTORIZA a la C. ROSALINDA CANAVATI FRAIGE VIUDA DE KALIFE relativa a la LICENCIA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 4.06 M2 PARA CASETA DE VIGILANCIA Y LICENCIA DE USO DE SUELO PARA ESTACIONAMIENTO DE TAXIS, en el predio ubicado en la Calle Río de la Plata No. 258 Oriente, entre las Calles Río Moctezuma y Río Tamazunchale, Colonia del Valle, San Pedro Garza García, N.L. San Pedro Garza García, N.L. en este Municipio, con superficie total de 622.30 metros cuadrados y con expediente catastral 01-100-019, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CCSIM 19506/2010** autorizando al Secretario de Control Urbano de este municipio, para el efecto de que expida las Licencias correspondientes.



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, 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 la C. ROSALINDA CANAVATI FRAIGE VIUDA DE KALIFE

CUARTO.- Se apercibe a la 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 de la 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.

Esta Licencia queda condicionada al estricto cumplimiento de los lineamientos de construcción mencionados anteriormente así como también a lo indicado en el Artículo 143 Párrafo Segundo del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N.L. el cual enuncia 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.

Una vez terminada la obra y antes de que sea utilizada se deberá solicitar por parte del arrendatario (la C. Martha Alvarado Quiroga) la Licencia de Uso de Edificación para estacionamiento de Taxis de 12-doce unidades de conformidad con lo establecido en los Artículos 281, 293, 294 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEXTO.- 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 los interesados 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.

SÉPTIMO.- 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.

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 8 de Octubre 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.

Regidora, C. Claudette Treviño Márquez. Nada más para hacer un comentario, solicita una licencia de uso de suelo para estacionamiento de taxis, cabe destacar no viene únicamente para estacionamientos, entonces en el rubro viene con estacionamiento de taxis, pero en realidad es un estacionamiento, en realidad va a ser un estacionamiento para carros normal, pero no existe la palabra estacionamiento sólo, existe nada más estacionamiento para taxis, es por eso que está solicitando eso, no es para taxis, es para carros normales nada más que no viene dentro de los rubros, no viene estacionamiento sólo.



Regidor, Lic. Roberto Berlanga Salas. En el acuerdo viene oriente y aquí viene poniente, nada más para que se pongan de acuerdo y segundo nos hacen falta áreas de estacionamiento en el Centrito definitivamente, pero no están permitidas, como que hay una incongruencia que necesitemos algo y al mismo tiempo lo estemos prohibiendo, estaría bueno darle una checada por conducto de Hiram de si aceptar estacionamientos en el área del Centrito.

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 19506/2010 relativo a solicitud de Licencia para la Construcción de 4.06 M2 para Caseta de Vigilancia y Licencia de Uso de Suelo para Estacionamiento de Taxis, en los términos expuestos, lo cual fue aprobado por unanimidad con 11 votos a favor.**

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 19585/2010.

**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 29 de octubre de 2010, la solicitud presentada el día 16 de julio de 2010, por FOMENTO ADMINISTRATIVO S.A. de C.V. representado por el C. RICARDO ALBUERNE WENDORF (propietario) y LCE ALIMENTOS S.A. DE C.V., representado por la C. PATRICIA ELIZONDO CONTRERAS en su carácter de Arrendatario, mediante el cual solicitan la **modificación de Proyecto de Construcción para Restaurante, autorizado en fecha 25-veinticinco de junio del 2009 dentro del expediente administrativo CCS>60 17822 2009** para el predio ubicado en la calle Avenida José Vasconcelos No 1552-2 entre las calles de Neil Armstrong y Avenida Conquistadores de la Colonia Jardines de Mirasierra en este Municipio, predio con una superficie total de 9,121.62 metros cuadrados y con una superficie arrendada de 1,676.84 metros cuadrados con una construcción existente de 375.13 metros cuadrados, con expediente catastral número 08-042-016, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CCSIM 19585/2010**, 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 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 Pedro Garza García, Nuevo León, numerales 143, 146, 147, 149 y demás relativos del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, presentaron solicitud relativa a la modificación de Proyecto de Construcción para Restaurante, autorizado en fecha 25-veinticinco de junio del 2009 dentro del expediente administrativo CCS>60 17822 2009 para el predio ubicado en la calle Avenida José Vasconcelos No 1552-2 entre las calles de Neil Armstrong y Avenida Conquistadores de la Colonia Jardines de Mirasierra en este Municipio, predio con una superficie total de 9,121.62 metros cuadrados y con una superficie arrendada de 1,676.84 metros cuadrados con una construcción existente de 375.13 metros cuadrados, con expediente catastral número 08-042-016, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CCSIM 19585/2010**

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

- Copia de la Escritura Pública No. 45,235, pasada ante la fe del Notario Público No. 47, Lic. Daniel Elizondo Paez, con Residencia en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al Contrato de Compraventa de Bien Inmueble que celebran por una parte como parte "Vendedora" el C. FEDERICO CORTES GARZA y por la otra parte como "Compradora", "FOMENTO ADMINISTRATIVO S.A.", representada por el Sr. MIGUEL ALBUERNE FERNÁNDEZ, respecto del lote de terreno que da frente a la Avenida José Vasconcelos, con una superficie de 5,598.66 metros cuadrados, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el No. 839, Vol. 46, Libro 18, Sección Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 21 de diciembre de 1983.
- Solicitud de trámite en formato oficial, relativa a la modificación del proyecto de construcción respecto del predio ubicado en Ave. José Vasconcelos 1552-2 en la Colonia Jardines de Mirasierra en este municipio.
- Copia de la autorización de fecha 25 de junio de 2009, emitida dentro del expediente administrativo número CCS>60-17822/2009, relativa a la Licencia de Construcción de 354.13 metros cuadrados en el predio ubicado en Ave. José Vasconcelos 1552-2 en la Colonia Jardines de Mirasierra en este municipio.



- Copia de la Licencia de Construcción de 354.13 metros cuadrados en el predio ubicado en Ave. José Vasconcelos 1552-2 en la Colonia Jardines de Mirasierra en este municipio.
- Copia de la autorización de la ASIGNACIÓN DEL NÚMERO OFICIAL, para el predio ubicado en Ave. José Vasconcelos 1552-2 en la Colonia Jardines de Mirasierra en este municipio.
- Solicitud de trámite relativa a la modificación del proyecto de construcción respecto del predio ubicado en Ave. José Vasconcelos 1552-2 en la Colonia Jardines de Mirasierra en este municipio.
- Escrito de fecha 26 de abril de 2010, en el que se autoriza a la empresa LCE ALIMENTOS S.A. DE C.V., el acceso a los cajones de estacionamiento del predio colindante.
- Petición dirigida al Secretario de Control Urbano, en la que solicitan la variación del 10% referente al número de cajones de estacionamiento en el predio de referencia.
- Carta-responsiva del perito responsable de la construcción.
- Copia del Estado de Cuenta del predio con expediente catastral 08-042-016.
- Copia del recibo que contiene el pago del impuesto predial con No. de Folio 1117636, de fecha 21 de enero del año en curso, del predio identificado bajo el No. de Expediente Catastral 08-042-016, cuenta con una superficie de 9,121.62 metros cuadrados.
- Copia de la identificación de la C. Patricia Elizondo Contreras, expedida por el Instituto Federal Electoral.
- Copia de la Licencia de construcción para Restaurante para 352.00 metros cuadrados y 40-cuarenta cajones de estacionamiento, lo anterior con número de folio 1,117 y amparado con número oficial 2,733.
- Copia de la Licencia de Construcción de 502.33 metros cuadrados y de Uso de Edificación para la función comercio / servicios, género tienda de especialidades, subgénero renta y venta de cintas de audio y video, lo anterior dentro del oficio SEDURBE DJ-203/92, expedida en fecha 18-dieciocho de diciembre de 1992 por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de éste municipio.
- Copia de la Licencia de uso de suelo para restaurante y oficinas para profesionistas, lo anterior dentro del expediente administrativo US-449-97.
- Copia de la Licencia de uso de edificación para banco servicio de primer piso, lo anterior dentro del expediente administrativo UE-1887/98, requiriéndole 14-catorce cajones de estacionamiento.
- Copia de la Licencia de construcción para 570.02 metros cuadrados, y la licencia de uso de edificación para Lavado de Autos, lo anterior dentro del expediente CCSIM 6513/2002 con número de oficio GARP/JSEOPDU/402/2002 expedida en fecha 20-veinte de marzo del 2002 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de éste municipio.
- Copia de la licencia de construcción para 3,789.99 metros cuadrados y la licencia de uso de edificación para venta de vehículos para la superficie 2,783.21 metros cuadrados con una construcción de 3,789.99 metros cuadrados, lo anterior dentro del expediente administrativo CCSIM 9270/2003 con número de oficio GARP/JSEOPDU/1900/2003.
- Copia de la Licencia de Construcción expedida por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de éste municipio en fecha 25-veinticinco de junio del 2009 a la persona moral denominada Fomento Administrativo SA de CV la licencia de construcción para 354.13 metros cuadrados, en una superficie arrendada de 1,676.84 metros cuadrados; a la persona moral denominada LCE ALIMENTOS SA de CV, la licencia de uso de edificación para restaurante, en un área de 354.13 metros cuadrados, con 35-treinta y cinco cajones de estacionamiento, lo anterior dentro del expediente administrativo CCS>60 17822 2009 con número de oficio JAMM/JSEDUE/611/2009.
- Copia de la Escritura Pública número 41,989-cuarenta y un mil novecientos ochenta y nueve, de fecha 24-veinticuatro de abril del año 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Nelson Cerrillo Rodríguez, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 37, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado;



relativa al acta Constitutiva de de una Sociedad Anónima de Capital Variable de LCE ALIMENTOS S.A. DE C.V., debidamente registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio mercantil electrónico número 108919*1 de fecha 19-diecinueve de mayo del 2008-dos mil ocho; esta última en su carácter de arrendataria mismo que acredita mediante contrato de arrendamiento de fecha 26-veintiséis de junio del año 2008-dos mil ocho, celebrado con la persona moral denominada FOMENTO ADMINISTRATIVO, S.A. DE C.V., representada por el C. RICARDO ALBUERNE WENDORF, respecto a una superficie de 1,676.84 metros cuadrados de los 9,121.62 metros cuadrados con que cuenta el predio en cuestión; contrato pasado ante la fe del Licenciado Oscar Toledano Almaguer Notario Público Titular de la Notaría Pública número 98, con ejercicio en el municipio de Monterrey, Nuevo León, quedando asentado en el Acta Fuera de Protocolo bajo el número 21,320-veintiún mil trescientos veinte, de fecha 27-veintisiete de enero del año 2009-dos mil nueve.

- Copia de la identificación oficial del C. Ricardo Francisco Albuerne Elizondo, expedida por el Instituto Federal Electoral.
- 12 planos que describen el proyecto de modificación de Construcción para Restaurante, autorizado en fecha 25-veinticinco de junio del 2009 dentro del expediente administrativo CCS>60 17822 2009 para el predio ubicado en la calle Avenida José Vasconcelos No 1552-2 entre las calles de Neil Armstrong y Avenida Conquistadores de la Colonia Jardines de Mirasierra en este Municipio, predio con una superficie total de 9,121.62 metros cuadrados y con una superficie arrendada de 1,676.84 metros cuadrados con una construcción existente de 375.13 metros cuadrados, con expediente catastral número 08-042-016.

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 TECNICO

DATOS GENERALES

Fecha de ingreso	16/julio/2010
No de Expediente:	CCSIM 19585 2010
Expediente Catastral:	08-042-016
Asunto:	Modificación de Proyecto de Construcción para Restaurante, autorizado en fecha 25-veinticinco de junio del 2009 dentro del expediente administrativo CCS>60 17822 2009.
Ubicación:	Avenida José Vasconcelos No 1552-2 entre las calles de Neil Armstrong y Avenida Conquistadores de la Colonia Jardines de Mirasierra.
Propietario:	Fomento Administrativo SA de CV
Representante:	Ricardo Albuerne Wendorf
Arrendatario:	LCE Alimentos SA de CV
Representante:	Patricia Elizondo Contreras
Superficie del Predio:	9,121.62 m ²
Superficie arrendada:	1,676.84 m ²
M2 de construcción en superficie arrendada:	375.13 m ²

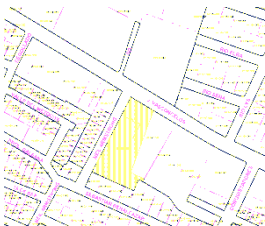
II. ANTECEDENTES

1. En fecha 09-nueve de diciembre de 1992 se autorizó la Licencia de construcción para Restaurante para 352.00 metros cuadrados y 40-cuarenta cajones de estacionamiento, lo anterior con número de folio 1,117 y amparado con número oficial 2,733.
2. En fecha 18-dieciocho de diciembre de 1992 la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de éste municipio concedió la Licencia de Construcción de 502.33 metros cuadrados y de Uso de Edificación para la función comercio / servicios, género tienda de especialidades, subgénero renta y venta de cintas de audio y video, lo anterior dentro del oficio SEDURBE DJ-203/92.
3. En fecha 12-doce de junio de 1997 se autorizó la Licencia de uso de suelo para restaurante y oficinas para profesionistas, lo anterior dentro del expediente administrativo US-449-97.
4. En fecha 06-seis de enero de 1998 se autorizó la Licencia de uso de edificación para banco servicio de primer piso, lo anterior dentro del expediente administrativo UE-1887/98, requiriéndole 14-catorce cajones de estacionamiento.
5. En fecha 20-veinte de marzo del 2002 la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de éste municipio autorizó la Licencia de construcción para 570.02 metros cuadrados, y la licencia de uso de edificación para Lavado de Autos, lo anterior dentro del expediente CCSIM 6513/2002 con número de oficio GARP/JSEOPDU/402/2002.
6. En fecha 20-veinte de marzo del 2003 la Secretaría autorizó la licencia de construcción para 3,789.99 metros cuadrados y la licencia de uso de edificación para venta de vehículos para la superficie 2,783.21 metros cuadrados con una construcción de 3,789.99 metros cuadrados, lo



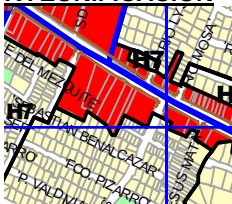
- anterior dentro del expediente administrativo CCSIM 9270/2003 con número de oficio GARP/JSEOPDU/1900/2003.
- Que la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de éste municipio autorizó en fecha 25-veinticinco de junio del 2009 a la persona moral denominada Fomento Administrativo SA de CV la licencia de construcción para 354.13 metros cuadrados, en una superficie arrendada de 1,676.84 metros cuadrados; se autorizó a la persona moral denominada LCE ALIMENTOS SA de CV, la licencia de uso de edificación para restaurante, en un área de 354.13 metros cuadrados, con 35-treinta y cinco cajones de estacionamiento, lo anterior dentro del expediente administrativo CCS>60 17822 2009 con número de oficio JAMM/JSEDUE/611/2009.
 - De acuerdo al Estado de Cuenta del pago del impuesto predial, se desprende que en el predio en cuestión se encuentra una construcción registrada de 4,144.00 metros cuadrados.
 - Que la persona moral denominada FOMENTO ADMINISTRATIVO, S.A. DE C.V., acredita la propiedad del predio en cuestión, a través de la Escritura Pública número 45,235-cuarenta y cinco mil doscientos treinta y cinco, de fecha 28-veintiocho de marzo de 1984-mil novecientos ochenta y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Elizondo Páez, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 47, con ejercicio en la ciudad de Monterrey, Nuevo León; relativa al Contrato de Compra venta de Bien Inmueble, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con el número 839, volumen 46, libro 18, sección Propiedad, unidad Garza García de fecha 25-veinticinco de junio de 1984-mil novecientos ochenta y cuatro.
 - Que la C. PATRICIA ELIZONDO CONTRERAS acredita la personalidad con la que comparece como Administradora Única de la persona moral denominada LCE ALIMENTOS, S.A. DE C.V., mediante la documental pública número 41,989-cuarenta y un mil novecientos ochenta y nueve, de fecha 24-veinticuatro de abril del año 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Nelson Cerrillo Rodríguez, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 37, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; relativa al acta Constitutiva de de una Sociedad Anónima de Capital Variable, debidamente registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio mercantil electrónico número 108919*1 de fecha 19-diecinueve de mayo del 2008-dos mil ocho; esta última en su carácter de arrendataria mismo que acredita mediante contrato de arrendamiento de fecha 26-veintiséis de junio del año 2008-dos mil ocho, celebrado con la persona moral denominada FOMENTO ADMINISTRATIVO, S.A. DE C.V., representada por el C. RICARDO ALBUERNE WENDORF, respecto a una superficie de 1,676.84 metros cuadrados de los 9,121.62 metros cuadrados con que cuenta el predio en cuestión; contrato pasado ante la fe del Licenciado Oscar Toledano Almaguer Notario Público Titular de la Notaría Pública número 98, con ejercicio en el municipio de Monterrey, Nuevo León, quedando asentado en el Acta Fuera de Protocolo bajo el número 21,320-veintiún mil trescientos veinte, de fecha 27-veintisiete de enero del año 2009-dos mil nueve.

III. INSPECCIÓN FÍSICA



Situación física de acuerdo a plano. Terraza actualmente sin uso. 18/06/2010 08:21:09 a.m.

IV. ZONIFICACIÓN



El predio 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 frente al Corredor Urbano denominado José Vasconcelos, en el que conforme a lo dispuesto por la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas. Zonas Primarias. Área Urbana. Corredores

V. DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO

Desglose de Áreas por construir en la superficie arrendada

NIVEL	M2 APROBADOS EN CCS>60 17822 2009	MODIFICACIÓN	TOTAL
PLANTA BAJA	354.13 m2	(+)21.00 m2	375.13 m2
TOTAL	354.13 m2	(+) 21.00 m2	375.13 m2

Análisis de Estacionamiento

De acuerdo a la matriz de cajones de estacionamiento del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el uso de restaurante (3602) requiere un cajón por cada 10.00 metros cuadrados de construcción, y toda vez que el proyecto presenta 375.13 metros cuadrados de construcción, requiere 38-treinta y ocho cajones de estacionamiento.



VI. ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN

	Norma	Proyecto	Cumple
Superficie arrendada	1,676.84 m ²	1,676.84 m ²	
Superficie Total a construir	4,192.10 m ²	375.13 m ²	Si
Superficie de desplante	1,173.78 m ²	375.13 m ²	Si
Superficie de área absorción	335.36 m ²	302.89 m ²	Si *N1
Altura Máxima	11.50 art. 63 primer párrafo	7.00	Si *N2
Cajones de estacionamiento	38	37	Si*N1
Cajones para discapacitados	1	1	Si
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)	2.50 veces artículo 65 fracción II	0.22 veces	Si
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)	70 % artículo 65 fracción I letra b	22 %	Si
Coeficiente de Área Verde (CAV)	20 % artículo 65 fracción III	18%	Si *N1
Remetimiento Frontal	1.93 ml de conformidad con la autorización dentro del expediente administrativo CCS>60 17822 2009	25.00 ml	Si
Remetimiento Posterior	3.00 m.l. de conformidad con la autorización dentro del expediente administrativo CCS>60 17822 2009	3.00 ml	Si
Remetimiento Lateral poniente	0.00 ml de conformidad con la autorización dentro del expediente administrativo CCS>60 17822 2009	1.00 ml	Si
Remetimiento Lateral oriente	1.00 ml de conformidad con la autorización dentro del expediente administrativo CCS>60 17822 2009	3.90 ml	Si

***Nota 1.** Presenta variación del 10% referente al Coeficiente de Área Verde y del 2.65% del número de cajones de estacionamiento, la cual de conformidad con el artículo 147 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, solicitó le fuera autorizada mediante escrito de fecha 10-diez de agosto del año 2010-dos mil diez, una solicitud de cambio de lineamientos relativo al coeficiente de uso de suelo, ésta es una variación menor al 10%, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 147 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y una vez valorada la variación, se propone que se autorice.

***Nota 2.** De conformidad con el artículo 63 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León las edificaciones con uso de suelo comercial, de servicios o mixto podrá 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; por lo tanto la altura máxima es de 11.50 m toda vez que el predio habitacional unifamiliar es el colindante inmediato posterior (10.00 + 3.00 m de remetimiento posterior / 2 = 11.50)

VII. DICTAMEN

Tomando en consideración que el inmueble con expediente catastral 08042-016, ubicado frente a la vía pública Avenida José Vasconcelos No 1552-2 entre las calles de Neil Armstrong y Avenida Conquistadores, de éste Municipio, de acuerdo al Plano E-2 de Zonificación Secundaria, Usas y Destinos del Suelo Propuestos, del Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024, se encuentra en un Corredor Urbano denominado José Vasconcelos, y conforme a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas, Zonas Primarias, Área Urbana, Corredores Urbanos se determina como permitido la función para restaurante, y el proyecto al efecto presentado cumple con los lineamientos urbanísticos; por lo cual se dictamina como **POSITIVO la expedición de la Modificación de Proyecto de Construcción para Restaurante, autorizado en fecha 25-veinticinco de junio del 2009 dentro del expediente administrativo CCS>60 17822 2009, referente a la ampliación de 21.00 metros cuadrados de construcción y el aumento de 2-dos cajones de estacionamiento, así como la variación del 10% referente al Coeficiente de Área Verde y del 2.65% del número de cajones de estacionamiento, de conformidad con el artículo 147 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León,** con las siguientes condicionantes:

OBLIGACIONES GENERALES.



1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 295 párrafo tercero de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la utilización que se da 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.
2. Deberá de cumplir con todas y cada una de las obligaciones establecidas en las autorizaciones precedentes que no se interpongan en el presente trámite.
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 37-treinta y siete cajones de estacionamiento en el interior de la superficie arrendada para uso exclusivo del Restaurante.
5. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o terracerías.
6. Queda prohibido obstruir parcial o totalmente la vía pública con cualquier objeto u obstáculo, con excepción de los expresamente permitidos por la Autoridad Municipal.
7. 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; el horario de trabajo permitido, será de lunes a viernes de 7:00 a 19:00 horas y los sábados de 8:00 a 15:00 horas. Se podrán autorizar horarios especiales de trabajo, si se demuestra que con su realización no se afectan a vecinos o residentes; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 197 y 198 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.
8. La licencia de construcción tendrá una vigencia de 2-dos años a partir de la fecha de expedición, de conformidad con el Art. 149 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.
9. 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.

En cuanto a la construcción, el solicitante deberá cumplir con lo dispuesto por los artículos 63, 164, 166, 169, 171, 173, 176, 177 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, que establecen:

1. 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 público en general a la zona de trabajo durante el tiempo requerido para la ejecución y la terminación de las actividades correspondientes;
2. El propietario de la construcción, el perito que calcule o diseñe las obras de contención y el constructor serán responsables de la correcta ejecución y en su caso de la solución aplicada a los riesgos en los taludes de corte;
3. La Secretaría podrá autorizar o negar la solicitud de los sistemas de procedimientos constructivos propuestos por el propietario o el constructor para ejecutar las obras de protección, conservación y retención del suelo tendiente a evitar o controlar la erosión del mismo;
4. Durante la realización del proyecto, se deberán instalar servicios sanitarios portátiles, a razón de uno por cada 20 trabajadores;
5. Cuando el proyecto de edificación contemple la construcción de un muro de contención éste deberá de ser construido previo a la edificación principal;
6. Toda construcción u obra deberá hacerse de la 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 o quien sea responsable de la obra;
7. El propietario o responsable de la obra deberá realizar las adecuaciones necesarias para evitar el arrastre de aguas debajo de materiales, productos, subproductos, residuos o desechos de las actividades propias de la construcción o de los generados por el personal de ésta.

Deberá de cumplir con los lineamientos establecidos por la Dirección de Ecología emitió Dictamen Técnico mediante oficio SECU DE EJGR 438/2010 de fecha 25-veinticinco de junio del 2010, lo cual se transcribe a continuación:

Durante la operación del inmueble:

8. 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.
9. 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.

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, N. L., 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, N. L., publicado en el Periódico Oficial del Estado el 25 de Octubre de 1996.
12. 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.
13. 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.
14. 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.
15. 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.
16. 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.
17. 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:
 - 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.
18. 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.
19. **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.**

Deberá cumplir con lo dispuesto por los artículos 199, 200, 202, 204, 205, 206, 207 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, que establecen:

1. Todos las edificaciones que alojen quince ó más personas deben contar con salidas de emergencia ubicadas de tal manera que la distancia a recorrer desde el punto más alejado del interior de una edificación a la salida, no sea mayor de 40 metros. Si la distancia es mayor a la indicada, el tiempo máximo en que debe evacuarse a las personas a un lugar seguro, es de tres minutos.
2. Las puertas de las salidas normales y de emergencia deben:
 - I. Abrirse en el sentido de la salida y contar con un mecanismo que las cierre y otro que permita abrirlas desde adentro mediante una operación simple de empuje;
 - II. Estar libres de obstáculos, candados, picaportes o de cerraduras con seguros puestos durante las horas de permanencia de las personas en la edificación;
 - III. Comunicar a un descanso, en caso de acceder a una escalera;



- IV. Ser de materiales resistentes al fuego y capaces de impedir el paso del humo entre las áreas internas; y,
 - V. Estar identificadas conforme a lo establecido a la NOM-026-STPS-1998 o la que la sustituya.
3. 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:
- I. Sistema de redes hidráulicas; y,
 - II. Sistema de rociadores con agente extinguidor de agua, bióxido de carbono, polvo químico seco, espumas, sustitutos de halón y agentes limpios.
4. 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.
5. Los detectores de humo deben instalarse a razón de uno por cada 80 metros cuadrados de techo, sin obstrucciones entre el contenido del área y el detector; y una separación máxima de 9 metros entre los centros de detectores. Para los demás tipos de detectores, se deben realizar los estudios técnicos para determinar la cantidad y ubicación de los detectores. Dichos estudios se presentarán a la autoridad municipal competente para su evaluación y aprobación en su caso.
6. Los detectores de incendios deben cumplir las siguientes características:
- I. Tener un sistema de supervisión automático;
 - II. Tener dispositivos de alarma remotos, visuales o sonoros;
 - III. Tener un sistema de localización de la señal de alarma; y,
 - IV. Tener suministro de energía eléctrica de corriente alterna y contar con un respaldo de baterías.
7. 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.

A T E N T A M E N T E
EL C. SECRETARIO DE CONTROL URBANO
ARQ. ALDO MANLIO DECANINI GARZA
Rúbrica

AMDG/OCRA/NLMM

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 y 135, 143, 146 y demás relativos del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para este municipio, turnó en fecha 29 de octubre de 2010, tanto al Consejo Consultivo como 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, 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, 143, 146 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 **CCSIM 19585/2010**, 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 41,989-cuarenta y un mil novecientos ochenta y nueve, de fecha 24-veinticuatro de abril del año 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Nelson Cerrillo Rodríguez, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 37, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; relativa al acta Constitutiva de de una Sociedad Anónima de Capital Variable de LCE ALIMENTOS S.A. DE C.V., debidamente registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio mercantil electrónico número 108919*1 de fecha 19-diecinueve de mayo del 2008-dos mil ocho; esta última en su carácter de arrendataria mismo que acredita mediante contrato de arrendamiento de fecha 26-veintiséis de junio del año 2008-dos mil ocho, celebrado con la persona moral denominada FOMENTO ADMINISTRATIVO, S.A. DE C.V., representada por el C. RICARDO ALBUERNE WENDORF, respecto a una superficie de 1,676.84 metros cuadrados de los 9,121.62 metros cuadrados con que cuenta el predio en cuestión; contrato pasado ante la fe del Licenciado Oscar Toledano Almaguer Notario Público Titular de la Notaría Pública número 98, con ejercicio en el municipio de Monterrey, Nuevo León, quedando asentado en el Acta Fuera de Protocolo bajo el número 21,320-veintiún mil trescientos veinte, de fecha 27-veintisiete de enero del año 2009-dos mil nueve.
 - Copia de la Escritura Pública No. 45,235, pasada ante la fe del Notario Público No. 47, Lic. Daniel Elizondo Paez, con Residencia en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al Contrato de Compraventa de Bien Inmueble que celebran por una parte como parte "Vendedora" el C. FEDERICO CORTES GARZA y por la otra parte como "Compradora" , "FOMENTO ADMINISTRATIVO S.A.", representada por el Sr. MIGUEL ALBUERNE FERNÁNDEZ, respecto del lote de terreno que da frente a la Avenida José Vasconcelos, con una superficie de 5,598.66 metros cuadrados, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el No. 839, Vol. 46, Libro 18, Sección Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 21 de diciembre de 1983.
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:
 - Solicitud de trámite en formato oficial, relativa a la modificación del proyecto de construcción respecto del predio ubicado en Ave. José Vasconcelos 1552-2 en la Colonia Jardines de Mirasierra en este municipio.
 - Copia de la autorización de fecha 25 de junio de 2009, emitida dentro del expediente administrativo número CCS>60-17822/2009, relativa a la Licencia de Construcción de 354.13 metros cuadrados en el predio ubicado en Ave. José Vasconcelos 1552-2 en la Colonia Jardines de Mirasierra en este municipio.
 - Copia de la Licencia de Construcción de 354.13 metros cuadrados en el predio ubicado en Ave. José Vasconcelos 1552-2 en la Colonia Jardines de Mirasierra en este municipio.
 - Copia de la autorización de la ASIGNACIÓN DEL NÚMERO OFICIAL, para el predio ubicado en Ave. José Vasconcelos 1552-2 en la Colonia Jardines de Mirasierra en este municipio.
 - Solicitud de trámite relativa a la modificación del proyecto de construcción respecto del predio ubicado en Ave. José Vasconcelos 1552-2 en la Colonia Jardines de Mirasierra en este municipio.
 - Escrito de fecha 26 de abril de 2010, en el que se autoriza a la empresa LCE ALIMENTOS S.A. DE C.V., el acceso a los cajones de estacionamiento del predio colindante.
 - Petición dirigida al Secretario de Control Urbano, en la que solicitan la variación del 10% referente al número de cajones de estacionamiento en el predio de referencia.
 - Carta-responsiva del perito responsable de la construcción.
 - Copia del Estado de Cuenta del predio con expediente catastral 08-042-016.
 - Copia del recibo que contiene el pago del impuesto predial con No. de Folio 1117636, de fecha 21 de enero del año en curso, del predio identificado bajo el No.



de Expediente Catastral 08-042-016, cuenta con una superficie de 9,121.62 metros cuadrados.

- Copia de la identificación de la C. Patricia Elizondo Contreras, expedida por el Instituto Federal Electoral.
 - Copia de la Licencia de construcción para Restaurante para 352.00 metros cuadrados y 40-cuarenta cajones de estacionamiento, lo anterior con número de folio 1,117 y amparado con número oficial 2,733.
 - Copia de la Licencia de Construcción de 502.33 metros cuadrados y de Uso de Edificación para la función comercio / servicios, género tienda de especialidades, subgénero renta y venta de cintas de audio y video, lo anterior dentro del oficio SEDURBE DJ-203/92, expedida en fecha 18-dieciocho de diciembre de 1992 la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de éste municipio.
 - Copia de la Licencia de uso de suelo para restaurante y oficinas para profesionistas, lo anterior dentro del expediente administrativo US-449-97.
 - Copia de la Licencia de uso de edificación para banco servicio de primer piso, lo anterior dentro del expediente administrativo UE-1887/98, requiriéndole 14-catorce cajones de estacionamiento.
 - Copia de la Licencia de construcción para 570.02 metros cuadrados, y la licencia de uso de edificación para Lavado de Autos, lo anterior dentro del expediente CCSIM 6513/2002 con número de oficio GARP/JSEOPDU/402/2002 expedida en fecha 20-veinte de marzo del 2002 la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de éste municipio.
 - Copia de la licencia de construcción para 3,789.99 metros cuadrados y la licencia de uso de edificación para venta de vehículos para la superficie 2,783.21 metros cuadrados con una construcción de 3,789.99 metros cuadrados, lo anterior dentro del expediente administrativo CCSIM 9270/2003 con número de oficio GARP/JSEOPDU/1900/2003.
 - Copia de la Licencia de Construcción expedida por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de éste municipio en fecha 25-veinticinco de junio del 2009 a la persona moral denominada Fomento Administrativo SA de CV la licencia de construcción para 354.13 metros cuadrados, en una superficie arrendada de 1,676.84 metros cuadrados; a la persona moral denominada LCE ALIMENTOS SA de CV, la licencia de uso de edificación para restaurante, en un área de 354.13 metros cuadrados, con 35-treinta y cinco cajones de estacionamiento, lo anterior dentro del expediente administrativo CCS>60 17822 2009 con número de oficio JAMM/JSEDUE/611/2009.
 - Copia de la identificación oficial del C. Ricardo Francisco Albuerne Elizondo, expedida por el Instituto Federal Electoral.
 - 12 planos que describen el proyecto de modificación de Construcción para Restaurante, autorizado en fecha 25-veinticinco de junio del 2009 dentro del expediente administrativo CCS>60 17822 2009 para el predio ubicado en la calle Avenida José Vasconcelos No 1552-2 entre las calles de Neil Armstrong y Avenida Conquistadores de la Colonia Jardines de Mirasierra en este Municipio, predio con una superficie total de 9,121.62 metros cuadrados y con una superficie arrendada de 1,676.84 metros cuadrados con una construcción existente de 375.13 metros cuadrados, con expediente catastral número 08-042-016.
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 18 de junio de 2010, el Inspector adscrito a esta Secretaría se constituyó en el referido predio,



desprendiéndose del Acta lo siguiente: “Situación física de acuerdo a plano. Terraza actualmente sin uso. 18/06/2010”

b. Antecedentes

- En fecha 09-nueve de diciembre de 1992 se autorizó la Licencia de construcción para Restaurante para 352.00 metros cuadrados y 40-cuarenta cajones de estacionamiento, lo anterior con número de folio 1,117 y amparado con número oficial 2,733.
- En fecha 18-dieciocho de diciembre de 1992 la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de éste municipio concedió la Licencia de Construcción de 502.33 metros cuadrados y de Uso de Edificación para la función comercio / servicios, género tienda de especialidades, subgénero renta y venta de cintas de audio y video, lo anterior dentro del oficio SEDURBE DJ-203/92.
- En fecha 12-doce de junio de 1997 se autorizó la Licencia de uso de suelo para restaurante y oficinas para profesionistas, lo anterior dentro del expediente administrativo US-449-97.
- En fecha 06-seis de enero de 1998 se autorizó la Licencia de uso de edificación para banco servicio de primer piso, lo anterior dentro del expediente administrativo UE-1887/98, requiriéndole 14-catorce cajones de estacionamiento.
- En fecha 20-veinte de marzo del 2002 la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de éste municipio autorizó la Licencia de construcción para 570.02 metros cuadrados, y la licencia de uso de edificación para Lavado de Autos, lo anterior dentro del expediente CCSIM 6513/2002 con número de oficio GARP/JSEOPDU/402/2002.
- En fecha 20-veinte de marzo del 2003 la Secretaría autorizó la licencia de construcción para 3,789.99 metros cuadrados y la licencia de uso de edificación para venta de vehículos para la superficie 2,783.21 metros cuadrados con una construcción de 3,789.99 metros cuadrados, lo anterior dentro del expediente administrativo CCSIM 9270/2003 con número de oficio GARP/JSEOPDU/1900/2003.
- Que la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de éste municipio autorizó en fecha 25-veinticinco de junio del 2009 a la persona moral denominada Fomento Administrativo SA de CV la licencia de construcción para 354.13 metros cuadrados, en una superficie arrendada de 1,676.84 metros cuadrados; se autorizó a la persona moral denominada LCE ALIMENTOS SA de CV, la licencia de uso de edificación para restaurante, en un área de 354.13 metros cuadrados, con 35-treinta y cinco cajones de estacionamiento, lo anterior dentro del expediente administrativo CCS>60 17822 2009 con número de oficio JAMM/JSEDUE/611/2009.
- De acuerdo al Estado de Cuenta del pago del impuesto predial, se desprende que en el predio en cuestión se encuentra una construcción registrada de 4,144.00 metros cuadrados.
- Que la persona moral denominada FOMENTO ADMINISTRATIVO, S.A. DE C.V., acredita la propiedad del predio en cuestión, a través de la escritura pública número 45,235-cuarenta y cinco mil doscientos treinta y cinco, de fecha 28-veintiocho de marzo de 1984-mil novecientos ochenta y cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Daniel Elizondo Páez, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 47, con ejercicio en la ciudad de Monterrey, Nuevo León; relativa al Contrato de Compra venta de Bien Inmueble, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con el número 839, volumen 46, libro 18, sección Propiedad, unidad Garza García de fecha 25-veinticinco de junio de 1984-mil novecientos ochenta y cuatro.
- Que la C. PATRICIA ELIZONDO CONTRERAS acredita la personalidad con la que comparece como Administradora Única de la persona moral denominada LCE ALIMENTOS, S.A. DE C.V., mediante la documental pública número 41,989-cuarenta y un mil novecientos ochenta y nueve, de fecha 24-veinticuatro de abril del año 2008-dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Nelson Cerrillo Rodríguez, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 37, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; relativa al acta Constitutiva de una Sociedad Anónima de Capital Variable, debidamente registrada en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio mercantil electrónico número 108919*1 de fecha 19-diecinueve de mayo del 2008-dos mil ocho; esta última en su carácter de arrendataria mismo que acredita mediante contrato de arrendamiento de fecha 26-veintiséis de junio del año 2008-dos mil ocho, celebrado con la persona moral denominada FOMENTO ADMINISTRATIVO, S.A. DE C.V., representada por el C. RICARDO ALBUERNE WENDORF, respecto a una superficie de 1,676.84 metros cuadrados de los 9,121.62 metros cuadrados con que cuenta el predio en cuestión; contrato pasado ante la fe del Licenciado Oscar Toledano Almaguer Notario Público Titular de la Notaría Pública número 98, con ejercicio en el municipio de Monterrey, Nuevo León, quedando asentado en el Acta Fuera de Protocolo bajo el número 21,320-veintiún mil trescientos veinte, de fecha 27-veintisiete de enero del año 2009-dos mil nueve.

c. Desglose de áreas del proyecto
Desglose de Áreas por construir en la superficie arrendada

NIVEL	M2 APROBADOS EN CCS>60 17822 2009	MODIFICACIÓN	TOTAL
PLANTA BAJA	354.13 m2	(+)21.00 m2	375.13 m2
TOTAL	354.13 m2	(+) 21.00 m2	375.13 m2



d. Análisis de Lineamientos de Construcción

Análisis de Estacionamiento
De acuerdo a la matriz de cajones de estacionamiento del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el uso de restaurante (3602) requiere un cajón por cada 10.00 metros cuadrados de construcción, y toda vez que el proyecto presenta 375.13 metros cuadrados de construcción, requiere 38-treinta y ocho cajones de estacionamiento.

	Norma	Proyecto	Cumple
Superficie arrendada	1,676.84 m ²	1,676.84 m ²	
Superficie Total a construir	4,192.10 m ²	375.13 m ²	Si
Superficie de desplante	1,173.78 m ²	375.13 m ²	Si
Superficie de área absorción	335.36 m ²	302.89 m ²	Si *N1
Altura Máxima	11.50 art. 63 primer párrafo	7.00	Si *N2
Cajones de estacionamiento	38	37	Si*N1
Cajones para discapacitados	1	1	Si
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)	2.50 veces artículo 65 fracción II	0.22 veces	Si
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)	70 % artículo 65 fracción I letra b	22 %	Si
Coeficiente de Área Verde (CAV)	20 % artículo 65 fracción III	18%	Si *N1
Remetimiento Frontal	1.93 ml de conformidad con la autorización dentro del expediente administrativo CCS>60 17822 2009	25.00 ml	Si
Remetimiento Posterior	3.00 m.l. de conformidad con la autorización dentro del expediente administrativo CCS>60 17822 2009	3.00 ml	Si
Remetimiento Lateral poniente	0.00 ml de conformidad con la autorización dentro del expediente administrativo CCS>60 17822 2009	1.00 ml	Si
Remetimiento Lateral oriente	1.00 ml de conformidad con la autorización dentro del expediente administrativo CCS>60 17822 2009	3.90 ml	Si

***Nota 1.** Presenta variación del 10% referente al Coeficiente de Área Verde y del 2.65% del número de cajones de estacionamiento, la cual de conformidad con el artículo 147 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, solicitó le fuera autorizada mediante escrito de fecha 10-diez de agosto del año 2010-dos mil diez, una solicitud de cambio de lineamientos relativo al coeficiente de uso de suelo, ésta es una variación menor al 10%, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 147 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y una vez valorada la variación, se propone que se autorice.

***Nota 2.** De conformidad con el artículo 63 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León las edificaciones con uso de suelo comercial, de servicios o mixto podrá 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; por lo tanto la altura máxima es de 11.50 m toda vez que el predio habitacional unifamiliar es el colindante inmediato posterior (10.00 + 3.00 m de remetimiento posterior / 2 = 11.50)

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 **CCSIM 19585/2010**, 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 los solicitantes es la modificación de Proyecto de Construcción para Restaurante, autorizado en fecha 25-veinticinco de junio del 2009 dentro del expediente administrativo CCS>60 17822 2009, **referente a la ampliación de 21.00 metros cuadrados de construcción y el aumento de 2-dos cajones de estacionamiento, así como la variación del 10% referente al Coeficiente de Área Verde y del 2.65% del número de cajones de estacionamiento, de conformidad con el artículo 147 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León**, esta Comisión de Control Urbano, considera procedente autorizar lo solicitado por los peticionarios, lo anterior, tomando en consideración la opinión emitida por la Secretaría de Control Urbano, misma que señala que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, N.L. 2024, en su Plano E-2, de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo Propuestos, el predio en cuestión se encuentra ubicado en un Corredor Urbano denominado José Vasconcelos, y conforme a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas, Zonas Primarias, Área Urbana, Corredores Urbanos se determina como permitido la función para restaurante, y el proyecto al efecto presentado cumple con los lineamientos urbanísticos, así mismo, se apercibe a los solicitantes que deberán cumplir con todos y cada uno de los lineamientos emitidos en el Dictamen Técnico mediante oficio SECU DE EJGR 438/2010 de fecha 25-veinticinco de junio del 2010, así como también a todos y cada uno de los lineamientos indicados en el Punto No. 3 y en el apartado de CONSIDERANDOS del presente DICTAMEN y planos anexos, por lo que en caso de no cumplir con lo anterior se aplicarán las sanciones a que se hagan acreedores conforme a las disposiciones legales de la materia, así mismo deberá cumplir con lo indicado en los Artículo 143, 144, 145, 146, 149 y 150 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N.L.

De igual manera la presente solicitud 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 en el artículo 295 párrafo tercero de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la utilización que se da 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.
2. Deberá de cumplir con todas y cada una de las obligaciones establecidas en las autorizaciones precedentes que no se interpongan en el presente trámite.
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 37-treinta y siete cajones de estacionamiento en el interior de la superficie arrendada para uso exclusivo del Restaurante.
5. Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o terracerías.
6. Queda prohibido obstruir parcial o totalmente la vía pública con cualquier objeto u obstáculo, con excepción de los expresamente permitidos por la Autoridad Municipal.
7. 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; el horario de trabajo permitido, será de lunes a viernes de 7:00 a 19:00 horas y los sábados de 8:00 a 15:00 horas. Se podrán autorizar horarios especiales de trabajo, si se demuestra que con su realización no se afectan a vecinos o residentes; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 197 y 198 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.
8. La licencia de construcción tendrá una vigencia de 2-dos años a partir de la fecha de expedición, de conformidad con el Art. 149 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.
9. 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.

En cuanto a la construcción, el solicitante deberá cumplir con lo dispuesto por los artículos 63, 164, 166, 169, 171, 173, 176, 177 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, que establecen:

1. 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 público en general a la zona de trabajo durante el tiempo requerido para la ejecución y la terminación de las actividades correspondientes;



2. El propietario de la construcción, el perito que calcule o diseñe las obras de contención y el constructor serán responsables de la correcta ejecución y en su caso de la solución aplicada a los riesgos en los taludes de corte;
3. La Secretaría podrá autorizar o negar la solicitud de los sistemas de procedimientos constructivos propuestos por el propietario o el constructor para ejecutar las obras de protección, conservación y retención del suelo tendiente a evitar o controlar la erosión del mismo;
4. Durante la realización del proyecto, se deberán instalar servicios sanitarios portátiles, a razón de uno por cada 20 trabajadores;
5. Cuando el proyecto de edificación contemple la construcción de un muro de contención éste deberá de ser construido previo a la edificación principal;
6. Toda construcción u obra deberá hacerse de la 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 o quien sea responsable de la obra;
7. El propietario o responsable de la obra deberá realizar las adecuaciones necesarias para evitar el araste aguas debajo de materiales, productos, subproductos, residuos o desechos de las actividades propias de la construcción o de los generados por el personal de ésta.

Deberá de cumplir con los lineamientos establecidos por la Dirección de Ecología emitió Dictamen Técnico mediante oficio SECU DE EJGR 438/2010 de fecha 25-veinticinco de junio del 2010, lo cual se transcribe a continuación:

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.**

Deberá cumplir con lo dispuesto por los artículos 199, 200, 202, 204, 205, 206, 207 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, que establecen:

1. Todos las edificaciones que alojen quince ó más personas deben contar con salidas de emergencia ubicadas de tal manera que la distancia a recorrer desde el punto más alejado del interior de una edificación a la salida, no sea mayor de 40 metros. Si la distancia es mayor a la indicada, el tiempo máximo en que debe evacuarse a las personas a un lugar seguro, es de tres minutos.
2. Las puertas de las salidas normales y de emergencia deben:
 - I. Abrirse en el sentido de la salida y contar con un mecanismo que las cierre y otro que permita abrirlas desde adentro mediante una operación simple de empuje;
 - II. Estar libres de obstáculos, candados, picaportes o de cerraduras con seguros puestos durante las horas de permanencia de las personas en la edificación;
 - III. Comunicar a un descanso, en caso de acceder a una escalera;
 - IV. Ser de materiales resistentes al fuego y capaces de impedir el paso del humo entre las áreas internas; y,
 - V. Estar identificadas conforme a lo establecido a la NOM-026-STPS-1998 o la que la sustituya.
3. 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:
 - I. Sistema de redes hidráulicas; y,
 - II. Sistema de rociadores con agente extinguidor de agua, bióxido de carbono, polvo químico seco, espumas, sustitutos de halón y agentes limpios.
4. 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.
5. Los detectores de humo deben instalarse a razón de uno por cada 80 metros cuadrados de techo, sin obstrucciones entre el contenido del área y el detector; y una separación máxima de 9 metros entre los centros de detectores. Para los demás tipos de detectores, se deben realizar los estudios técnicos para determinar la cantidad y ubicación de los detectores. Dichos estudios se presentarán a la autoridad municipal competente para su evaluación y aprobación en su caso.
6. Los detectores de incendios deben cumplir las siguientes características:
 - I. Tener un sistema de supervisión automático;
 - II. Tener dispositivos de alarma remotos, visuales o sonoros;
 - III. Tener un sistema de localización de la señal de alarma; y,
 - IV. Tener suministro de energía eléctrica de corriente alterna y contar con un respaldo de baterías.
7. 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 le comunica a los peticionarios 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, en ese orden de ideas, ésta Comisión de Control Urbano al considerar las opiniones de la Secretaría de Control Urbano, considera procedente **AUTORIZAR** a FOMENTO ADMINISTRATIVO SA de CV representado por el C. RICARDO ALBUERNE WENDORF, y LCE ALIMENTOS S.A. DE C.V., representado por la C. PATRICIA ELIZONDO CONTRERAS en su carácter de Arrendatario, la **modificación de Proyecto de Construcción para Restaurante, autorizado en fecha 25-veinticinco de junio del 2009 dentro del expediente administrativo CCS>60 17822 2009** para el predio ubicado en la calle Avenida José Vasconcelos No 1552-2 entre las calles de Neil Armstrong y Avenida Conquistadores de la Colonia Jardines de Mirasierra en este Municipio, predio con una superficie total de 9,121.62 metros cuadrados y con una superficie arrendada de 1,676.84 metros cuadrados con una construcción existente de 375.13 metros cuadrados, con expediente catastral número 08-042-016, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CCSIM 19585/2010**

De conformidad con el artículo 149 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del 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.

Así mismo, no pasa desapercibido para esta Comisión que de la visita de inspección se desprende que la modificación solicitada por los peticionarios consiste en la terraza que actualmente está sin uso, por lo que, de las constancias que integran el expediente administrativo en estudio, no se advierte que se hubiere iniciado el procedimiento administrativo correspondiente con motivo de la ampliación del área de la terraza, por lo que, en ese orden de ideas, gírense las instrucciones correspondientes a la Dirección Jurídica de la Secretaría de Control Urbano para que dé en caso de ser procedente se inicie el procedimiento respectivo y en su caso, se proceda a las sanciones correspondientes.

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 143, 146, 147, 149 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, 143, 146, 147, 149 y la Matriz de Cajones de Estacionamiento del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y condicionado a que los solicitantes cumplan con los lineamientos de construcción establecidos en el Considerando Cuarto, se **APRUEBA** la solicitud presentada por FOMENTO ADMINISTRATIVO SA de CV representado por el C. RICARDO ALBUERNE WENDORF y LCE ALIMENTOS S.A. DE C.V., representado por la C. PATRICIA ELIZONDO CONTRERAS en su carácter de Arrendatario, relativa a la modificación de Proyecto de Construcción para Restaurante, autorizado en fecha 25-veinticinco de junio del 2009 dentro del expediente administrativo CCS>60 17822/2009 para el predio ubicado en la calle Avenida José Vasconcelos No 1552-2 entre las calles de Neil Armstrong y Avenida Conquistadores de la Colonia Jardines de Mirasierra en este Municipio, predio con una superficie total de 9,121.62 metros cuadrados y con una superficie arrendada de 1,676.84 metros cuadrados con una construcción existente de 375.13 metros cuadrados, con expediente catastral número 08-042-016, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CCSIM 19585/2010**, 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 los solicitantes que en caso de incumplir con alguna de las condiciones que le fueron impuestas en el Considerando Cuarto de la presente resolución o de dar uso diferente al autorizado, se procederá de conformidad como lo establecen las disposiciones legales de la materia.

TERCERO. Así mismo, no pasa desapercibido para esta Comisión que de la visita de inspección se desprende que la modificación solicitada por los peticionarios consiste en la terraza que actualmente está sin uso, sin que de las constancias que integran el expediente administrativo en estudio, se advierte que se hubiere iniciado el procedimiento administrativo correspondiente con motivo de la ampliación del área de la terraza, por lo que, en ese orden de ideas, gírense las instrucciones correspondientes a la Dirección Jurídica de la Secretaría de Control Urbano para que dé en caso de ser procedente se inicie el procedimiento respectivo y en su caso, se proceda a las sanciones correspondientes.

CUARTO.- 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.

QUINTO.- 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.

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, N. L., a 29 de Octubre 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 19585/2010 relativo a solicitud de modificación de Proyecto de Construcción para Restaurante, autorizado en fecha 25 de junio del 2009 dentro del expediente administrativo CCS>60 17822/2009, en los términos expuestos, lo cual fue aprobado por mayoría 7 votos a favor, 1 voto en contra y 3 abstenciones.

Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno. Señor Secretario yo quisiera razonar mi voto, el problema es como lo he explicado anteriormente que en base a las autorizaciones que se han dado en Control Urbano, básicamente nos exigen, nos obligan en la Comisión de Alcoholes a luego entregarles el permiso de alcoholes, entonces es bien importante de parte de la Comisión de Control Urbano que examine los asuntos conforme a los criterios que ustedes tienen, pero también debemos hasta cierto punto ponernos de acuerdo coordinarnos, para luego no estar dando permisos a particulares que luego se sienten afectados porque en alcoholes no se los vamos a dar, es por esa razón y si quisiera que el señor Alcalde hiciera algún comentario respecto a la observación que hice, que en la Secretaría de Control Urbano están dando permisos indebidamente.

El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó: Nada más dos cosas muy puntuales, porque lo que ahorita comenta el Regidor es un tema muy recurrente y yo no sé si en los casos que va a implicar como se menciona el permiso de desarrollo urbano que luego se vincula con el permiso de la Comisión de Alcoholes, que los hicieran conjuntamente esos en específico para poder hacer una aprobación en conjunto. Lo que yo les sugiero o si ustedes sugiere otra, pero si ha sido muy recurrente este tema y creo prudente tanto por las Secretarías como los interesados externos terceros, no es cuestionable que lo apruebe una Secretaría que de alguna forma lo deja comprometida a otra y esto se ve conjuntamente por buen oficio, bueno pues sería más claro para todo el mundo tanto como para los que lo solicita, como para ustedes internamente que sea por las dos comisiones que si se aprueba o no el dictamen, es una sugerencia muy personal, pero si les parece simplemente es una propuesta que se junten y nos hagan ustedes una recomendación, ya se hablando con las comisiones o los presidentes para ver como presentamos, respecto que ya ha sido ya recurrente este comentario que nos compromete en alguna forma una aprobación de una Secretaría y luego una queda en segundo término, cuando deben de ser las dos a la misma altura y las mismas circunstancias.



El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Muy bien, solamente para aclarar el expediente que vimos es el CCSIM 60-19585/2010, ese fue el que se votó hace rato, 7 votos a favor, 1 en contra y 3 abstenciones se aprobó por mayoría.

Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar. Yo tengo dos cosas, una que mi voto se tenga en abstención y no a favor como se ha venido haciendo en otros asuntos y que si nos vamos ya por favor porque yo no aguanto la silla, llévensela a los separos de la judicial o a donde quieran a torturar a alguien, yo ya no aguanto estar sentado en esta cosa.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: La propuesta es que veamos un tema más y suspendamos la sesión para continuar el día de mañana.

Para la presentación del cuarto dictamen y último del día de hoy, tiene la palabra la Presidenta de la Comisión de Control Urbano relativo al Expediente Administrativo CCS 19647/2010.

**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 08 de octubre de 2010, la solicitud presentada el día 30 de junio de 2010, por el **C. FERMIN IRIBARREN INDA** mediante la cual solicita la Ampliación de 490.88 M2 y regularización de 77.30 M2 (comercial), Ampliación de Segundo Nivel y Regularización para el predio ubicado en la Río Mississippi No. 109 Oriente en la Colonia Del Valle en este Municipio, entre las Calles Grijalva y Tamanzuchale, predio con una superficie total de 1320 metros cuadrados y con expediente catastral número 01-061-011, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CCS 19647/2010**, lo anterior, una vez que el solicitante diera cumplimiento a la prevención de fecha 13 de julio de 2010, por lo que, se presenta el siguiente Dictamen bajo los siguientes resultandos 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, 143, 146 y demás relativos del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, presentó solicitud relativa a la Ampliación de 490.88 M2 y regularización de 77.30 M2 (comercial), Ampliación de Segundo Nivel y Regularización para el predio ubicado en la Río Mississippi No. 109 Oriente en la Colonia Del Valle en este Municipio, entre las Calles Grijalva y Tamanzuchale, predio con una superficie total de 1320 metros cuadrados y con expediente catastral número 01-061-011, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CCS 19647/2010**.

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

- Contrato de arrendamiento celebrado por el C. SERGIO OROZCO MADRIGAL, quien comparece en su carácter de ARRENDADOR y por la otra parte el C. LIC. FERMIN IRIBARREN INDA quien comparece en su carácter de ARRENDATARIO, de fecha 15 de febrero de 2010 respecto del inmueble que lo constituye 5-cinco lugares de estacionamiento, entre otros existentes, ubicados en el inmueble ubicado en la calle Río Mississippi No. 113 de la Colonia del Valle en este municipio, el cual tiene una vigencia de 5 años contados a la fecha de su celebración.
- Copia de la Escritura Pública número 96,865, pasada ante la fe del C. Licenciado Jorge H. Falomar, Titular de la Notaría Pública No. 59, con ejercicio en la Ciudad de México, relativo a la Constitutiva de "GALERIAS EL TRIUNFO S.A. DE C.V.", la cual se encuentra inscrita bajo el folio número 268831 de fecha 8 de noviembre de 2000, México D.F.
- Copia de la Escritura Pública No. 11750, de fecha 6 de abril de 2001, pasada ante la fe del C. Licenciado ENRIQUE J. KURI GALLARDO, Titular de la Notaría Pública No. 84, con jurisdicción en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE, que celebran por una parte el C. FRANCISCO AZCUNAGA GONZÁLEZ y COPROPIETARIOS, quienes comparecen como la parte VENDEDORA y por la otra el C. FERMIN IRIBARREN INDA como la parte COMPRADORA, respecto del inmueble ubicado en la calle Mississippi No. 109 en el municipio de San Pedro Garza García, N.L., el cual se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 192, Volumen 86, Libro 4, Sección I Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 8 de febrero de 2002.



- Copia de la identificación oficial del C. SERGIO OROZCO MADRIGAL, expedida por el Instituto Federal Electoral.
- Copia de la identificación del C. FERMIN IRIBARREN INDA, expedida por la Secretaría de Relaciones Exteriores.
- Copia del recibo número 0091-00000434 de fecha 14 de enero de 2010, relativo al pago del Impuesto Predial del inmueble con expediente catastral número 01-061-011.
- Copia del recibo oficial número 0092-00005920 de fecha 16 de junio de 2010, relativo al Vo. Bo. de Protección Civil Municipal para el comercio de 0 a 500 metros cuadrados a realizarse en Río Mississippi No, 109 de la Colonia del Valle.
- Escrito dirigido por el solicitante al Director de Protección Civil de este municipio, de fecha 7 de junio de 2010, en el que solicita el Vo. Bo., para el permiso de ampliación para un proyecto de construcción destinado a almacén, en una segunda planta en el predio ubicado en Río Mississippi No, 109 en la Colonia del Valle en este municipio.
- Carta-responsiva del C. Arq. HÉCTOR JOSÉ FLORES LANDA VERDE director técnico de la obra y del proyecto de construcción destinado a almacén, en una segunda planta en el predio ubicado en Río Mississippi No, 109 en la Colonia del Valle en este municipio.
- Copia de la Cédula Profesional número 42 92474 del C. HÉCTOR JOSÉ FLORES LANDA VERDE que lo acredita como Arquitecto.}
- Carta-responsiva del C. Arq. HÉCTOR JOSÉ FLORES LANDA VERDE responsable de la ampliación y regularización de la construcción destinado a almacén, en una segunda planta en el predio ubicado en Río Mississippi No, 109 en la Colonia del Valle en este municipio.
- Copia de la Cédula Profesional número 42 92474 del C. HÉCTOR JOSÉ FLORES LANDA VERDE que lo acredita como Arquitecto.
- 4- cuatro fotografías del predio.
- Solicitud de permiso de regularización y ampliación para un proyecto de construcción destinado a almacén, en una segunda planta, ubicado en la calle Río Mississippi No. 109 de la Colonia del Valle en este municipio.
- Solicitud en formato oficial respecto del permiso de regularización y ampliación para un proyecto de construcción destinado a almacén, en una segunda planta, ubicado en la calle Río Mississippi No. 109 de la Colonia del Valle en este municipio.
- Oficio No. DMPC/EFC-002/2010, de fecha 21 de julio de 2010, signado por el Director de Protección Civil de este municipio, en el que considera FACTIBLE la ampliación del proyecto, siempre y cuando respeten los procedimientos de seguridad conforme al Reglamento de Protección Civil.
- Escrito de fecha 21 de julio de 2010, dirigido al Secretario de Control Urbano, en el que el peticionario, informa que cuenta con 5-cinco cajones de estacionamiento, los cuales se encuentran colindando con el predio de su propiedad.
- Croquis de la ubicación del predio y que especifica la ubicación del mismo, así como de los cajones de estacionamiento.
- Escrito en el que el solicitante requiere al Secretario de Control Urbano, copia de la resolución CCSIM 6028/2001.
- Planos que describen la ubicación del predio y de la construcción.
- Copia de la resolución emitida por la Dirección de Ecología de fecha 07 de julio de 2010, en el que resuelve en forma POSITIVA lo solicitado por el peticionario.
- Escrito de fecha 21 de julio de 2010, en el que el peticionario, informa que los cajones de estacionamiento contarán con el servicio de Valet Parking.
- Escrito de fecha 17 de julio de 2010, en el que el peticionario, solicita ampliación del 10% de variación del CUS del proyecto de construcción del almacén en la segunda planta.



- Copia de la resolución de fecha 03 de diciembre de 2001, en el que se autoriza la licencia de uso de edificación para tienda de regalos en el predio de referencia, emitida dentro del expediente administrativo número CCSIM 6028/2001.
- Copia del Plano de fecha 24 de julio de 1990 de la Dirección de Planificación y Urbanismo en este municipio, relativa a la remodelación de la fachada a local comercial.
- Copia de la solicitud de alineamiento y números oficiales de fecha 13 de julio de 1990, respecto al inmueble ubicado en Río Mississippi de la Colonia del Valle en este municipio.
- Copia de la Licencia de remodelación de fachada a local comercial de fecha 23 de julio de 1990.
- Copia del Poder otorgado por el C. FERMIN IRIBARREN INDA al C. GONZALO CASTELLANOS CAMPA, para que realice los trámites necesarios ante la Secretaría de Control Urbano para la obtención del permiso de regularización y ampliación del predio ubicado en Río Mississippi No. 109 de la Colonia del Valle en este municipio.
- Estudio Hidrológico e Hidráulico
- Estudio de Impacto Vial

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 dictamen:

No. de Expediente	CCS 19647 2010
Fecha de ingreso	30-treinta de junio del 2010
No. Expediente	01-061-011
Catastral	
Asunto.	Ampliación de 490.88 M2 y regularización de 77.30 M2 (comercial) AMPLIACION DE SEGUNDO NIVEL Y REGULARIZACION
Ubicación.	RIO MISSISSIPPI 109 OTE Del Valle entre las Calles GRIJALVA y TAMAZUNCHALE
Propietario.	FERMIN IRABARREN INDA
Superficie del Predio.	1320 m²
Construcción	1573 m²
Existente.	

DICTAMEN.

DESCRIPCIÓN DE PROYECTO: En un predio de 1320m2 ubicado en Río Mississippi no. 109 entre Río Grijalva y Tamazunchale (Centrito Valle) se pretende realizar una regularización **de 77.30 M2** y ampliación **de 490.88 M2** de la construcción donde actualmente se alberga Galerías el Triunfo con 1573m2 para quedar en una construcción total de 2,141.18m2. La ampliación se destinará a almacén en el segundo nivel. Presentan un contrato de arrendamiento para cajones adicionales a distancia. De acuerdo a los anteriores considerándolos y de conformidad con lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal CUMPLE con los aspectos de zonificación, usos del suelo, vialidad y con los lineamientos contenidos en el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en lo referente al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), Coeficiente de Área Verde (CAV), al número de cajones de estacionamiento requeridos, altura, arborización, remetiimientos frontal, lateral y posterior;

Por lo anterior, el proyecto de Regularización y Ampliación de Construcción se considera POSITIVO autorizar al C. Fermín Iribarren Inda la licencia para regularizar 77.30metros cuadrados y ampliación de 490.88metros cuadrados en el predio de referencia. Sin embargo, deberá cumplir con las siguientes condicionantes:

Deberá de respetar el proyecto arquitectónico tal cual se encuentran autorizados los planos.

Deberá de mantener en servicio 5-cinco cajones de estacionamiento en el interior del predio ubicado en la calle Río Mississippi No. 113, en la colonia del Valle de éste municipio, el cual se identifica con el expediente catastral número 01-061-030.

Deberá cumplir con lo señalado en el Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Ecología Municipal mediante el oficio SECU-DE-EJGR-462/2010, de fecha 7 de julio del 2010, que a la letra señala lo siguiente:

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 27 fracción II inciso a) numeral i del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, N. L.

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, N. L.
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 para el 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, N. L.
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 27 fracción II inciso a) numeral iv del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, N. L.
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, N. L.
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, N. L.
7. Realizar un uso eficiente de recursos hídricos 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, N. L.
8. Antes de iniciar cualquier construcción y durante su proceso se deberá habilitar un dique provisional de contención que impida el arrastre de aguas abajo, de cualquier material conforme al artículo 115 del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, N. L.

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. 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.
3. 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, N. L.
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. 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.
6. 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.
7. **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.**

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.

Deberá cumplir con lo señalado en el dictamen de Soporte Técnico emitido por la Jefatura de Soporte Técnico en su oficio OF/CST/DE/SEDUE/095/JUL/2010.

Deberá cumplir con las recomendaciones emitidas en el oficio DMPC/EFC-002/10 emitido por la Dirección de protección civil municipal de la Secretaría de Seguridad Municipal con fecha de 21 de julio 2010.

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.

En cuanto a la construcción, el solicitante deberá cumplir con lo dispuesto por los artículos 161, 162, 163, 164, 165, 166, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 176 y 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 de 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 responsables 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.

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; así mismo la realización de construcciones deberá realizarse dentro del siguiente horario: de lunes a viernes de 7:00 a 19:00 horas, y los sábados de 8:00 a 13:00 horas; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 149 y 150 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.



Quedan vigentes todas las obligaciones señaladas en las resoluciones anteriores, en todo lo que no se oponga en lo solicitado en el presente trámite.

ANTECEDENTES.

- 1.-Que la antes Secretaría de Desarrollo Urbano mediante oficio JAID/JSEDU/2486/2001dentro de expediente CCSIM-6028/2001 autoriza la construcción de 290.00m2 de construcción en 2 niveles para quedar en un total de construcción de 1630.49m2 en 2 niveles, autorizado en fecha de 3 de diciembre de 2001.
- 2.-Presenta comprobante de predial al corriente a nombre de Irabarren Inda Fermín con 1320m2 de terreno y 1573.00m2 de construcción.
- 3.-Acredita propiedad mediante Escritura Pública no. 11750 donde adquiere la propiedad en comento con superficie de 1320 m2 registrado bajo el no. 192, folio -, Volumen 83, Libro 4 Sección Propiedad, Unidad Garza García el 8 de febrero de 2002.
- 4.- Presenta contrato de arrendamiento notariado para 5 cajones de estacionamiento ubicados en el inmueble ubicado en la calle Río Mississippi no. 113 en la Colonia del Valle por un plazo de 5 años, con fecha de 15 de febrero de 2010.
- 5.- Presenta acta constitutiva de Galerías el Triunfo SA de CV.
- 6.- Presenta carta indicando la ubicación del estacionamiento a distancia con servicio de valet parking con fecha de 21 de julio de 2010.
- 7.- Que la entonces Secretaria de Desarrollo Urbano autorizó la licencia de uso de edificación para tienda de regalos en el predio de referencia.
- 8.- Presenta Plano de construcción registrado ante la Dirección General De Catastro archivado bajo el expediente Col. del Valle en fecha de 8 de abril de 1959.

INSPECCIÓN FÍSICA.

Inspección 1: Avance de obra efectuado por el Arq. José Manuel Pérez Martínez. Observaciones: Área por construir no ha iniciado trabajos, construcción existente de acuerdo a plano anexo, colinda con comercio, el arroyo de calle por Río Mississippi es de 17.00 metros, banqueta del lado del predio es de 3.30 metros y del otro lado es de 3.50 metros. 08/07/2010 02:05:04 p.m.

DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.

Datos de Construcción

Construcción Autorizada:.....1573.00 m2
Regularización (planta 1).....77.30 m2
Ampliación.....490.88 m2
Construcción total:.....2141.18 m2

Desglose de Áreas:

NIVELES	AUTORIZADO M2	REGULARIZACION M2	AMPLIACIÓN M2	TOTAL
PLANTA BAJA	1320	0	0	1320
PRIMER NIVEL	253	77.30	490.88	821.18
TOTAL	1573	77.3	490.88	2141.18

ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN.

	NORMA	PROYECTO	CUMPLE
Superficie del Predio:	1320 m ²	1320 m ²	Sí
CUS (Coeficiente de Uso del Suelo):	1980 m ²	2141.18 m ² Variación 10%	Sí
COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo):	924 m ²	1320m ² Aut. CCSIM-6028/2001	Sí
Superficie de Área Libre para Absorción:	264 m ²	0 m ²	Sí
Altura máxima:	10 m ²	8.75 m ²	Sí
Nº Cajones de Estacionamiento:	5	5	Sí
Nº Cajones de Estacionamiento para Discapacitados	1	0	Sí
CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo)	1.5 veces	1.62 veces Variación 10%	Sí
COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	70%	100%Aut. CCSIM-6028/2001	Sí
CAS (Coeficiente de Absorción del Suelo)	20 %	0 % Aut. CCSIM-6028/2001	Sí
Remetimiento Frontal:	1.5 mts.	0 mts. Aut. CCSIM-6028/2001	Sí
Remetimiento Posterior:	0 mts.	0 mts. Uso mixto	Sí
Remetimiento Lateral	0 mts.	0 mts. Uso mixto	Sí

CONSIDERANDOS



ZONIFICACIÓN: De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024 en su Plano E-2 Zonificación, Usos y Destinos del Suelo Propuestos, el predio de referencia se localiza en Zona Centrito Valle Uso Mixto, en el cual el uso de suelo para comercio, función Muebles, aparatos y artículos para el hogar (2140) de conformidad con la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, (Mixtos) se considera PERMITIDO.

ALTURA: De conformidad con el Artículo 63 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, el cual señala que toda edificación con uso de suelo comercial, de servicios o mixto podrá tener una altura de 10.00 metros, a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto del desplante, (correspondiente a la altura de que se trate) y la colindancia del más próximo predio habitacional unifamiliar señalado en el Plan. El proyecto presenta 8.75m por lo que Cumple.

CAV: 120.0118M2 De conformidad con el artículo 68 del Reglamento antes citado requiere un 20% de CAV, sin embargo en expediente de autorización inmediata anterior CCSIM 6028 2001 se le autorizó un CAV de 0 por lo que Cumple.

CUS: De conformidad con el artículo 65 fracción II, número 1 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, al predio le corresponde un CUS de 1.5 veces, equivalente a 1980m2 de construcción. El proyecto presenta un CUS de 1.62 veces equivalente a 2141.18m2 de construcción, sin embargo presenta una carta solicitando una variación del 10% por lo que Cumple. La variación es de 8%; y en virtud de que esta Secretaría de Control Urbano está facultada para aprobar solicitudes de cambio de lineamientos relativos, entre otros, al coeficiente de uso de suelo, siempre y cuando se trate de variaciones hasta de un 10%, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 147 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y una vez valorada la variación, se **AUTORIZA**.

CAJONES DE ESTACIONAMIENTO: Dentro de expediente inmediato anterior CCSIM 6028 2001 se le autorizó un requerimiento para cajones de estacionamiento de 0-cero. Sin embargo, La regularización y la ampliación motivo del presente trámite será destinado para bodegas a razón de 1-un cajón por cada 100.00m2. El proyecto presenta 545m2 de bodegas equivale a 5 cajones. El solicitante resuelve el requerimiento de dichos cajones (5) mediante contrato de arrendamiento mencionado dentro el apartado 4 de ANTECEDENTES. Sin embargo, el estacionamiento a distancia deberá de cumplir con los siguientes requisitos según artículo 94 del reglamento vigente:

- 1.- Presentar proyecto de estacionamiento a distancia con servicio de acomodador de autos (valet parking)
- 2.- El estacionamiento deberá estar ubicado en un radio de 100metros contados a partir de la colindancia del lote o predio a menos de 100 metros de distancia de la edificación a la que dará el servicio
- 3.- El predio o edificación que se pretenda utilizar como estacionamiento deberá contar con la licencia de uso de suelo para estacionamiento.
- 4.- El lote o predio o edificación deberá ubicarse en una zona comercial o de servicios y
- 5.- Acreditar mediante contrato ratificado ante Notario Público el derecho que tiene para utilizar el lote o predio para estacionamiento por un plazo no menor a 5 años de vigencia.

El solicitante presenta contrato de arrendamiento por plazo de 5 años para el uso y disfrute de 5 cajones de estacionamiento ubicados a menos de 100 metros por lo que se considera que Cumple.

CAJONES PARA DISCAPACITADOS: De conformidad con el Artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, el cual señala que se deberá asignar por lo menos 1 cajón o el 3% del total de cajones de la edificación para uso exclusivo de las personas discapacitadas, deberá contar con 1 cajón. Sin embargo, la autorización anterior no se le solicitó un cajón para discapacitados por lo que se le justifica.

REMETIMIENTOS LATERALES: No requiere dichos remetimientos, toda vez que se subsanan con el Artículo 64 Fracción III letra a y Fracción IV letra a del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, por colindar con predios con uso mixto.

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 y 135, 143, 146 y demás relativos del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para este municipio, turnó en fecha 8 de octubre de 2010 tanto al Consejo Consultivo Ciudadano y 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, quienes opinaron: "*Que los miembros de la Comisión determine el desempate*" (dos votos a favor y dos en contra).

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, 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, 143, 146 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 **CCS 19647/2010**, en los siguientes términos:

1. La propiedad del inmueble y el interés jurídico que le asiste al promovente lo acredita con el siguiente documento:
 1. Copia de la Escritura Pública No. 11750, de fecha 6 de abril de 2001, pasada ante la fe del C. Licenciado ENRIQUE J. KURI GALLARDO, Titular de la Notaría Pública No. 84, con jurisdicción en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al CONTRATO DE COMPRA VENTA DE INMUEBLE, que celebran por una parte el C. FRANCISCO AZCUNAGA GONZÁLEZ y COPROPIETARIOS, quienes comparecen como la parte VENDEDORA y por la otra el C. FERMIN IRIBARREN INDA como la parte COMPRADORA, respecto del inmueble ubicado en la calle Mississippi No. 109 en el municipio de San Pedro Garza García, N.L., el cual se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 192, Volumen 86, Libro 4, Sección I Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 8 de febrero de 2002.
 2. Copia del recibo número 0091-00000434 de fecha 14 de enero de 2010, relativo al pago del Impuesto Predial del inmueble con expediente catastral número 01-061-011.
4. 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 del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el solicitante acompañó los siguientes documentos:
 3. Contrato de arrendamiento celebrado por el C. SERGIO OROZCO MADRIGAL, quien comparece en su carácter de ARRENDADOR y por la otra parte el C. LIC. FERMIN IRIBARREN INDA quien comparece en su carácter de ARRENDATARIO, de fecha 15 de febrero de 2010 respecto del inmueble que lo constituye 5-cinco lugares de estacionamiento, entre otros existentes, ubicados en el inmueble ubicado en la calle Río Mississippi No. 113 de la Colonia del Valle en este municipio, el cual tiene una vigencia de 5 años contados a la fecha de su celebración.
 4. Copia de la Escritura Pública número 96,865, pasada ante la fe del C. Licenciado Jorge H. Falomar, Titular de la Notaría Pública No. 59, con ejercicio en la Ciudad de México, relativo a la Constitutiva de "GALERIAS EL TRIUNFO S.A. DE C.V.", la cual se encuentra inscrita bajo el folio número 268831 de fecha 8 de noviembre de 2000, México D.F.
 5. Copia de la identificación oficial del C. SERGIO OROZCO MADRIGAL, expedida por el Instituto Federal Electoral.
 6. Copia de la identificación del C. FERMIN IRIBARREN INDA, expedida por la Secretaría de Relaciones Exteriores.
 7. Copia del recibo oficial número 0092-00005920 de fecha 16 de junio de 2010, relativo al Vo. Bo. de Protección Civil Municipal para el comercio de 0 a 500 metros cuadrados a realizarse en Río Mississippi No. 109 de la Colonia del Valle.
 8. Escrito dirigido por el solicitante al Director de Protección Civil de este municipio, de fecha 7 de junio de 2010, en el que solicita el Vo. Bo., para el permiso de ampliación para un proyecto de construcción destinado a almacén, en una segunda planta en el predio ubicado en Río Mississippi No. 109 en la Colonia del Valle en este municipio.



9. Carta-responsiva del C. Arq. HÉCTOR JOSÉ FLORES LANDA VERDE director técnico de la obra y del proyecto de construcción destinado a almacén, en una segunda planta en el predio ubicado en Río Mississippi No, 109 en la Colonia del Valle en este municipio.
10. Copia de la Cédula Profesional número 42 92474 del C. HÉCTOR JOSÉ FLORES LANDA VERDE que lo acredita como Arquitecto.}
11. Carta-responsiva del C. Arq. HÉCTOR JOSÉ FLORES LANDA VERDE responsable de la ampliación y regularización de la construcción destinada a almacén, en una segunda planta en el predio ubicado en Río Mississippi No, 109 en la Colonia del Valle en este municipio.
12. Copia de la Cédula Profesional número 42 92474 del C. HÉCTOR JOSÉ FLORES LANDA VERDE que lo acredita como Arquitecto.
13. 4- cuatro fotografías del predio.
14. Solicitud de permiso de regularización y ampliación para un proyecto de construcción destinado a almacén, en una segunda planta, ubicado en la calle Río Mississippi No. 109 de la Colonia del Valle en este municipio.
15. Solicitud en formato oficial respecto del permiso de regularización y ampliación para un proyecto de construcción destinado a almacén, en una segunda planta, ubicado en la calle Río Mississippi No. 109 de la Colonia del Valle en este municipio.
16. Oficio No. DMPC/EFC-002/2010, de fecha 21 de julio de 2010, signado por el Director de Protección Civil de este municipio, en el que considera FACTIBLE la ampliación del proyecto, siempre y cuando respeten los procedimientos de seguridad conforme al Reglamento de Protección Civil.
17. Escrito de fecha 21 de julio de 2010, dirigido al Secretario de Control Urbano, en el que el petionario, informa que cuenta con 5-cinco cajones de estacionamiento, los cuales se encuentran colindando con el predio de su propiedad.
18. Croquis de la ubicación del predio y que especifica la ubicación del mismo, así como de los cajones de estacionamiento.
19. Escrito en el que el solicitante requiere al Secretario de Control Urbano, copia de la resolución CCSIM 6028/2001.
20. Planos que describen la ubicación del predio y de la construcción.
21. Copia de la resolución emitida por la Dirección de Ecología de fecha 07 de julio de 2010, en el que resuelve en forma POSITIVA lo solicitado por el petionario.
22. Escrito de fecha 21 de julio de 2010, en el que el petionario, informa que los cajones de estacionamiento contarán con el servicio de Valet Parking.
23. Escrito de fecha 17 de julio de 2010, en el que el petionario, solicita ampliación del 10% de variación del CUS del proyecto de construcción del almacén en la segunda planta.
24. Copia de la resolución de fecha 03 de diciembre de 2001, en el que se autoriza la licencia de uso de edificación para tienda de regalos en el predio de referencia, emitida dentro del expediente administrativo número CCSIM 6028/2001.
25. Copia del Plano de fecha 24 de julio de 1990 de la Dirección de Planificación y Urbanismo en este municipio, relativa a la remodelación de la fachada a local comercial.
26. Copia de la solicitud de alineamiento y números oficiales de fecha 13 de julio de 1990, respecto al inmueble ubicado en Río Mississippi de la Colonia del Valle en este municipio.
27. Copia de la Licencia de remodelación de fachada a local comercial de fecha 23 de julio de 1990.
28. Copia del Poder otorgado por el C. FERMIN IRIBARREN INDA al C. GONZALO CASTELLANOS CAMPA, para que realice los trámites necesarios ante la Secretaria de Control Urbano para la obtención del permiso de regularización y ampliación del predio ubicado en Río Mississippi No, 109 de la Colonia del Valle en este municipio.
29. Estudio Hidrológico e Hidráulico



30. Estudio de Impacto Vial

5. 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 de la 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:

C. 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 8 de julio de 2010, el Inspector adscrito a dicha Secretaría se constituyó en el referido predio, desprendiéndose del Acta lo siguiente: “Inspección 1: Avance de obra efectuado por el Arq. José Manuel Pérez Martínez. Observaciones: Área por construir no ha iniciado trabajos, construcción existente de acuerdo a plano anexo, colinda con comercio, el arroyo de calle por Río Mississippi es de 17.00 metros, banquetta del lado del predio es de 3.30 metros y del otro lado es de 3.50 metros. 08/07/2010 02:05:04 p.m.

d. Antecedentes

- Que la antes Secretaría de Desarrollo Urbano mediante oficio JAID/JSEDU/2486/2001 dentro de expediente CCSIM-6028/2001 autoriza la construcción de 290.00m2 de construcción en 2 niveles para quedar en un total de construcción de 1630.49m2 en 2 niveles, autorizado en fecha de 3 de diciembre de 2001.
- Presenta comprobante de predial al corriente a nombre de Irabarren Inda Fermín con 1320m2 de terreno y 1573.00m2 de construcción.
- Acredita propiedad mediante Escritura Pública no. 11750 donde adquiere la propiedad en comento con superficie de 1320 m2 registrado bajo el no. 192, folio -, Volumen 83, Libro 4 Sección Propiedad, Unidad Garza García el 8 de febrero de 2002.
- Presenta contrato de arrendamiento notariado para 5 cajones de estacionamiento ubicados en el inmueble ubicado en la calle Río Mississippi no. 113 en la Colonia del Valle por un plazo de 5 años, con fecha de 15 de febrero de 2010. (Solicitar antecedentes del predio que se utilizará como estacionamiento)
- Presenta acta constitutiva de Galerías el Triunfo SA de CV.
- Presenta carta indicando la ubicación del estacionamiento a distancia con servicio de valet parking con fecha de 21 de julio de 2010. (Solicitar antecedentes del predio que se utilizará como estacionamiento)
- Que la entonces Secretaria de Desarrollo Urbano autorizó la licencia de uso de edificación para tienda de regalos en el predio de referencia. (Señalar en que expediente se autorizó)
- Presenta Plano de construcción registrado ante la Dirección General De Catastro archivado bajo el expediente Col. del Valle en fecha de 8 de abril de 1959

e. Desglose de áreas del proyecto
Datos de Construcción

Construcción Autorizada:.....1573.00 m2
Regularización (planta 1).....77.30 m2
Ampliación.....490.88 m2
Construcción total:.....2141.18 m2

Desglose de Áreas:

NIVELES	AUTORIZADO M2	REGULARIZACION M2	AMPLIACIÓN M2	TOTAL
PLANTA BAJA	1320	0	0	1320
PRIMER NIVEL	253	77.30	490.88	821.18
TOTAL	1573	77.3	490.88	2141.18



f. Análisis de Lineamientos de Construcción

	NORMA	PROYECTO	CUMPLE
Superficie del Predio:	1320 m ²	1320 m ²	Sí
CUS (Coeficiente de Uso del Suelo):	1980 m ²	2141.18 m ² Variación 10%	Sí
COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo):	924 m ²	1320 m ² Aut. CCSIM-6028/2001	Sí
Superficie de Área Libre para Absorción:	264 m ²	0 m ²	Sí
Altura máxima:	10 m ²	8.75 m ²	Sí
Nº Cajones de Estacionamiento:	5	5	Sí
Nº Cajones de Estacionamiento para Discapacitados	1	0	Sí
CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo)	1.5 veces	1.62 veces Variación 10%	Sí
COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo)	70%	100%Aut. CCSIM-6028/2001	Sí
CAS (Coeficiente de Absorción del Suelo)	20 %	0 % Aut. CCSIM-6028/2001	Sí
Remetimiento Frontal:	1.5 mts.	0 mts. Aut. CCSIM-6028/2001	Sí
Remetimiento Posterior:	0 mts.	0 mts. Uso mixto	Sí
Remetimiento Lateral	0 mts.	0 mts. Uso mixto	Sí

CONSIDERANDOS.

ZONIFICACIÓN: De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024 en su Plano E-2 Zonificación, Usos y Destinos del Suelo Propuestos, el predio de referencia se localiza en Zona Centrito Valle Uso Mixto, en el cual el uso de suelo para comercio, función Muebles, aparatos y artículos para el hogar (2140) de conformidad con la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, (Mixtos) se considera PERMITIDO.

ALTURA: De conformidad con el Artículo 47 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, el cual señala que toda edificación con uso de suelo comercial, de servicios o mixto podrá tener una altura de 10.00 metros, a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto del desplante, (correspondiente a la altura de que se trate) y la colindancia del más próximo predio habitacional unifamiliar señalado en el Plan. El proyecto presenta 8.75m por lo que Cumple.

CAV: 120.0118M2 De conformidad con el artículo 68 requiere un 20% de CAV, sin embargo en expediente de autorización inmediata anterior CCSIM 6028 2001 se le autorizó un CAV de 0 por lo que Cumple.

CUS: De conformidad con el artículo 65 apartado II inciso 1, al predio le corresponde un CUS de 1.5 veces, equivalente a 1980m2 de construcción. El proyecto presenta un CUS de 1.62 veces equivalente a 2141.18m2 de construcción, sin embargo presenta una carta solicitando una variación del 10% por lo que Cumple. La variación es de 8%; y en virtud de que esta Secretaría de Control Urbano está facultada para aprobar solicitudes de cambio de lineamientos relativos, entre otros, al coeficiente de uso de suelo, siempre y cuando se trate de variaciones hasta de un 10%, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 147 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, y una vez valorada la variación, se **AUTORIZA**.

CAJONES DE ESTACIONAMIENTO: Dentro de expediente inmediato anterior CCSIM 6028 2001 se le autorizó un requerimiento para cajones de estacionamiento de 0-cero. Sin embargo, La regularización y la ampliación motivo del presente trámite será destinado para bodegas a razón de 1-un cajón por cada 100.00m2. El proyecto presenta 545m2 de bodegas equivale a 5 cajones. El solicitante resuelve el requerimiento de dichos cajones (5) mediante contrato de arrendamiento mencionado dentro el apartado II de ANTECEDENTES. Sin embargo, el estacionamiento a distancia deberá de cumplir con los siguientes requisitos según artículo 94 del reglamento vigente:

- 1.- Presentar proyecto de estacionamiento a distancia con servicio de acomodador de autos (valet parking)
- 2.- El estacionamiento deberá estar ubicado en un radio de 100metros contados a partir de la colindancia del lote o predio a menos de 100 metros de distancia de la edificación a la que dará el servicio
- 3.- El predio o edificación que se pretenda utilizar como estacionamiento deberá contar con la licencia de uso de suelo para estacionamiento.
- 4.- El lote o predio o edificación deberá ubicarse en una zona comercial o de servicios y
- 5.- Acreditar mediante contrato ratificado ante Notario Público el derecho que tiene para utilizar el lote o predio para estacionamiento por un plazo no menor a 5 años de vigencia.



El solicitante presenta contrato de arrendamiento por plazo de 5 años para el uso y disfrute de 5 cajones de estacionamiento ubicados a menos de 100 metros por lo que se considera que Cumple.

CAJONES PARA DISCAPACITADOS: De conformidad con el Artículo 164 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, el cual señala que se deberá asignar por lo menos 1 cajón o el 3% del total de cajones de la edificación para uso exclusivo de las personas discapacitadas, deberá contar con 1 cajón. Sin embargo, la autorización anterior no se le solicitó un cajón para discapacitados por lo que se le justifica.

REMETIMIENTOS LATERALES: No requiere dichos remetimientos, toda vez que se subsanan con el Artículo 49 Fracción III inciso a y Fracción IV inciso a del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, por colindar con predios con uso mixto.

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 **CCS 19647/2010**, 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 del solicitante en este mismo trámite es en primer término la de regularizar los 77.30 metros cuadrados que se construyeron en la primera planta, sin contar con la autorización correspondiente, así mismo, solicita la autorización de la ampliación de 490.88 metros cuadrados en la segunda planta, para dar un total de construcción de 2141.18 metros cuadrados de los 1,573.00 metros cuadrados previamente autorizados, para el predio ubicado en Río Mississippi No. 109 de la Colonia del Valle en este municipio, predio con una superficie total de 1320 metros cuadrados y con expediente catastral número 01-061-011, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CCS 19647/2010**, esta Comisión de Control Urbano, **considera procedente por mayoría (4- cuatro votos a favor y 2-dos en contra) autorizar** lo solicitado por el peticionario, lo anterior, tomando en consideración la opinión emitida por la Secretaría de Control Urbano, misma que señala que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, N.L. 2024, en su Plano E-2, de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo Propuestos, el predio en cuestión por su ubicación, se reconoce en la Zona Centrito Valle Uso Mixto, en el cual el uso de suelo para comercio, función Muebles, aparatos y artículos para el hogar (2140) de conformidad con la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, (Mixtos) se considera PERMITIDO, así mismo, es de señalarse que la presente resolución queda condicionada a que el peticionario cumpla con las siguientes condicionantes:

"Deberá de respetar el proyecto arquitectónico tal cual se encuentran autorizados los planos.

Deberá de mantener en servicio 5-cinco cajones de estacionamiento en el interior del predio ubicado en la calle Río Mississippi No. 113, en la colonia del Valle de éste municipio, el cual se identifica con el expediente catastral número 01-061-030.

Deberá cumplir con lo señalado en el Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Ecología Municipal mediante el oficio SECU-DE-EJGR-462/2010, de fecha 7 de julio del 2010, que a la letra señala lo siguiente:

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 27 fracción II inciso a) numeral i del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, N. L.**
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, N. L.**
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 para el 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, N. L.

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 27 fracción II inciso a) numeral iv del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, N. L.
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, N. L.
6. Queda prohibida la quema a cielo abierto de los residuos sólidos urbanos, así como del material vegetal resultante de la limpia, desmonte o despalde 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, N. L.
7. Realizar un uso eficiente de recursos hídricos 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, N. L.
8. Antes de iniciar cualquier construcción y durante su proceso se deberá habilitar un dique provisional de contención que impida el arrastre de aguas abajo, de cualquier material conforme al artículo 115 del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, N. L.

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. 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.
3. 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, N. L.
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. 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.
6. 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.
7. 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.



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.

Deberá cumplir con lo señalado en el dictamen de Soporte Técnico emitido por la Jefatura de Soporte Técnico en su oficio OF/CST/DE/SEDUE/095/JUL/2010.

Deberá cumplir con las recomendaciones emitidas en el oficio DMPC/EFC-002/10 emitido por la Dirección de protección civil municipal de la Secretaría de Seguridad Municipal con fecha de 21 de julio 2010.

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.

En cuanto a la construcción, el solicitante deberá cumplir con lo dispuesto por los artículos 161, 162, 163, 164, 165, 166, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 176 y 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 de 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.

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; así mismo la realización de construcciones deberá realizarse dentro del siguiente horario: de lunes a viernes de 7:00 a 19:00 horas, y los sábados de 8:00 a 13:00 horas; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 149 y 150 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.



Quedan vigentes todas las obligaciones señaladas en las resoluciones anteriores, en todo lo que no se oponga en lo solicitado en el presente trámite.

De igual manera la presente solicitud 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 autoriza 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 los lineamientos y condicionantes señalados en el presente dictamen.

Así mismo, se le comunica al peticionario que el incumplimiento a las obligaciones previstas en el presente dictamen, así como a las demás disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2024, el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del 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 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 por mayoría **AUTORIZAR** al **C. FERMIN IRIBARREN INDA** mediante la cual solicita la Ampliación de 490.88 M2 y regularización de 77.30 M2 (comercial), Ampliación de Segundo Nivel y Regularización para el predio ubicado en la Río Mississippi No. 109 Oriente en la Colonia Del Valle en este Municipio, entre las Calles Grijalva y Tamanzuchale, predio con una superficie total de 1320 metros cuadrados y con expediente catastral número 01-061-011, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CCS 19647/2010**

De conformidad con el artículo 149 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la licencia de construcción tendrá una vigencia de 2-dos años contados 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.

Ahora bien, del dictamen emitido por la Secretaría de Control Urbano, así como de las constancias que integran el expediente administrativo en estudio, no se desprende que en lo que respecta a la **REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN** de los 77.30 metros cuadrados, se hubiere iniciado procedimiento alguno o en su caso, se hubiere impuesto sanción alguna con motivo de la construcción que realizó sin contar con el permiso respectivo, en tales eventos, gírense las instrucciones necesarias a la Dirección Jurídica de dicha Secretaría, para que en caso de ser procedente se inicie el procedimiento administrativo respectivo y se sancione conforme a derecho en caso de ser procedente.

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, los siguientes:

ACUERDOS:

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 del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y condicionado a que el solicitante cumpla con las condicionantes y 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 se **APRUEBA por**



mayoría la solicitud presentada por el **C. FERMIN IRIBARREN INDA** relativa a la Ampliación de 490.88 M2 y regularización de 77.30 M2 (comercial), Ampliación de Segundo Nivel y Regularización para el predio ubicado en la Río Mississippi No. 109 Oriente en la Colonia Del Valle en este Municipio, entre las Calles Grijalva y Tamanzuchale, predio con una superficie total de 1320 metros cuadrados y con expediente catastral número 01-061-011, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CCS 19647/2010**.

SEGUNDO. -Así mismo, de conformidad con lo establecido en el último párrafo del Considerando Cuarto, gírense las instrucciones necesarias a la Dirección Jurídica de la Secretaría de Control Urbano, para que en caso de ser procedente se inicie el procedimiento correspondiente, ello al haber construido sin contar con el permiso respectivo y se sancione conforme a derecho en caso de ser procedente.

TERCERO.-Se apercibe al solicitante que en caso de incumplir con alguna de las condiciones que le fueron impuestas en la presente resolución o de dar uso diferente al autorizado, se procederá de conformidad como lo establecen las disposiciones legales de la materia.

CUARTO.- 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 el solicitante para su autorización, los cuales forman parte integrante del presente acuerdo.

QUINTO.- De conformidad con lo previsto en el artículo 149 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la licencia de construcción tendrá una vigencia de 2 años contados 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.

SEXTO.- Así mismo la presente no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se elaboró conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por las solicitantes 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 8 de Octubre 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 EN CONTRA; C. FRANCISCO JAVIER CANTÚ GONZÁLEZ VOCAL A FAVOR; C. LORENA CANALES MARTÍNEZ VOCAL A FAVOR; C. MARÍA DEL REFUGIO DE LEÓN MARTÍNEZ VOCAL EN CONTRA.

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 CCS 19647/2010 relativo a solicitud de Ampliación de 490.88 M2 y regularización de 77.30 M2 (comercial), Ampliación de Segundo Nivel y Regularización, en los términos expuestos, lo cual fue aprobado por unanimidad con 11 votos a favor.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Tenemos que someter a votación el entrar a receso y continuar el día de mañana a las 16:00 horas, lo cual fue aprobado por unanimidad con 11 votos a favor. Se declara el receso a las 20:00 horas.

RECESO

El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó: Buenas tardes, Señoras y Señores Regidores y Síndicos, en cumplimiento al acuerdo del Republicano Ayuntamiento se les ha citado el día de hoy 17 de noviembre 2010 a las 16:00 horas, a fin de reanudar la Segunda Sesión Ordinaria correspondiente al mes de noviembre 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 continuación 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

Síndicos:

C.P. Ramiro Contreras Gutiérrez

Presente

Lic. Hiram Luis De León Rodríguez

Presente

Regidores:

Lic. Roberto Berlanga Salas

Ausente con aviso

Lic. Alejandra Mayela Garza Domínguez

Presente

C. Francisco Javier Cantú González

Presente

C. Raúl Maldonado Tijerina

Presente

C. María Del Refugio De León Martínez

Ausente

C. María Mercedes Kontos Fuentes

Presente

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

Ausente con aviso

Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno

Ausente con aviso

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.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Continuando con la sesión en el **punto número 8** del orden del día tiene la palabra la Presidenta de la Comisión de Control Urbano para la presentación del quinto relativo al Expediente Administrativo US 19772/2010.

Regidora, C. Claudette Treviño Márquez. Gracias voy a ceder la palabra al Regidor francisco Cantú para que lea el resto de los dictámenes, no sé si tenga que solicitar la dispensa de la lectura.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: No, ya esta solicitada, adelante Regidor.

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 de nueva cuenta en fecha 15 de octubre de 2010, la solicitud presentada en fecha 29 de julio del año en curso, por el C. Fernando Calderón Rojas, en su carácter de Albacea de la Sucesión Testamentaria a Bienes del Señor José Fernando Calderón Ayala, mediante la cual solicita **LICENCIA DE USO DE SUELO (AMPLIACIÓN) 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 Avenida Lázaro Cárdenas Lote 007 manzana 009 de la Colonia Valle Oriente de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual está identificado con el expediente catastral número 32-009-007 y cuenta con una superficie de 11,404.93 metros cuadrados, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número US-19772/2010; por lo que se presenta ante esa H. Autoridad el siguiente Dictamen bajo los siguientes resultandos y consideraciones de orden legal.

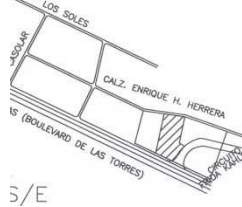
RESULTANDO:

PRIMERO.- El C. Fernando Calderón Rojas en su carácter de Albacea de la Sucesión Testamentaria a Bienes del Señor José Fernando Calderón Ayala, presentó solicitud referente a la Licencia de Uso de Suelo (ampliación) 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 Avenida Lázaro Cárdenas Lote 007 manzana 009, de la Colonia Valle Oriente de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual está identificado con el expediente catastral número 32-009-007 y cuenta con una superficie de 11,404.93 metros cuadrados, solicitud que fue presentada en fecha 29 de julio de 2010 ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número US-19772/2010.

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, en fecha 2 de agosto del año 2010-dos mil diez, realizó una inspección al inmueble para el cual se solicita la licencia de uso de suelo, reportándose lo siguiente: *“Estado actual del predio: Lote baldío y está delimitado con malla ciclónica, colinda al oriente y poniente con lotes baldíos y al norte y al sur con calles, en este momento no están laborando dentro del inmueble.”*



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 32-009-007, ubicado frente a la vía pública Avenida Lázaro Cárdenas Lote 007 manzana 009, 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 el Polígono Valle Oriente, en una zona de uso mixto I’ (prima), y conforme a la Matriz de Compatibilidad de Usos, Destinos del Suelo por Zonas, Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, Usos Mixto, contenida en el citado Plan, determina como permitidos y condicionado los giros o clasificaciones descritos en el Considerando Quinto, Zonificación punto número I del presente Dictamen; por lo cual se dictamina como **POSITIVO** la expedición de la Ampliación de la Licencia de uso de suelo (para los usos señalados en la solicitud abierta de fecha julio de 2010), para Comercial, de Servicios y Multifamiliar, únicamente para los giros o funciones específicos descritas en el punto 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 Considerando Quinto puntos II y III 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.”

QUINTO.- El expediente administrativo US-19772/2010, así como el dictamen técnico emitido por la Secretaría de Control Urbano, fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano de Control Urbano de nueva cuenta el día 15 de octubre 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, de nueva cuenta en fecha 15 de octubre 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 32-009-007, cuenta con los siguientes antecedentes:

1. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología en fecha 13-trece de noviembre del 2009-dos mil nueve autorizó la licencia de uso de suelo para las funciones habitacional multifamiliar, comercial y de servicios para los giros o clasificaciones específicas señaladas en el considerando III de dicha autorización, lo anterior dentro del expediente administrativo US 18806/2009 con número de oficio AMDG/JSEDUE/1313/2009.
2. Autorización de Subdivisión en fecha 11-once de marzo de 1996-mil novecientos sesenta y seis, de una superficie de 40,991.24 metros cuadrados, para quedar en 10-diez lotes de la siguiente manera: Lote 1: 9,736.910 metros cuadrados, Lote 2: 11,404.936 metros cuadrados, Lote 3: 2,737.582 metros cuadrados, Lote 4: 1,759.297 metros cuadrados, Lote 5: 1,750.344 metros cuadrados, Lote 6: 1,678.502 metros cuadrados, Lote 7: 1,000.711 metros cuadrados, Lote 8: 999.524 metros cuadrados, Lote 9: 2,147.702 metros cuadrados y Lote 10: 2,233.592 metros cuadrados, área vial 5,542.14 metros cuadrados, dentro del expediente 2204/95 con número de oficio 700/H-0.1/96. (sistema)
3. Que el C. FERNANDO CALDERÓN ROJAS, acredita la personalidad con la que comparece mediante la documental pública número 5,535-cinco mil quinientos treinta y cinco de fecha 10-diez de marzo del 2005-dos mil cinco, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Salinas Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 103, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, mediante la cual se le designa Albacea de la Sucesión Testamentaria Extrajudicial a bienes del C. José Fernando Calderón Ayala; debidamente inscrita bajo el número 723, volumen 116, libro15, sección IV Resoluciones y Convenios diversos, de fecha 16-dieciséis de marzo del 2005-dos mil cinco.
- Que el C. FERNANDO CALDERÓN ROJAS, acredita la propiedad del bien en cuestión, a través de la documental pública número 5,517-cinco mil quinientos diecisiete, de fecha 23-veintitrés de febrero del 2005-dos mil cinco, pasada ante la fe del Notario Público Licenciado Jorge Salinas Garza, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 103, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León; debidamente inscrita bajo el número 429, volumen 98, libro 18, sección propiedad, unidad Garza García, de fecha 13-trece de marzo del 2006-dos mil 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-19772/2010 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. Fernando Calderón Rojas, en su carácter de Albacea de la Sucesión Testamentaria a Bienes del Señor José Fernando Calderón Ayala, mediante la cual solicita LICENCIA DE USO DE SUELO (AMPLIACIÓN) 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 Avenida Lázaro Cárdenas Lote 007 manzana 009, de la Colonia Valle Oriente de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual está identificado con el expediente catastral número 32-009-007 y cuenta con una superficie de 11,404.93 metros cuadrados, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número US-19772/2010, 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 reconoce en el polígono Valle Oriente, la cual se indica como una zona de uso mixto I´(prima), con densidad de 100.00 metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda.

En lo que respecta a las funciones o clasificaciones enumeradas en el escrito de fecha julio 2010, con lo dispuesto por la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas, Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, Uso Mixto, 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 (100 m ² por unidad de vivienda)
1004	Vivienda multifamiliar vertical (departamentos) (100 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
2143	Discos compactos, cintas, instrumentos musicales
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
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"

II.- LAS EDIFICACIONES QUE SE EFECTUARÁN EN EL PREDIO CON EXPEDIENTE CATASTRAL 32-009-007, DE CONFORMIDAD CON EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, DEBERÁN SUJETARSE A LOS SIGUIENTES LINEAMIENTOS DE DESARROLLO URBANO:

CONCEPTO	NORMATIVIDAD
----------	--------------



Densidad	HM4 (100.00 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda) En los predios o lotes con uso mixto ubicados en el Polígono Valle Oriente, podrá duplicarse la densidad de metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda que se indica en el Plan Artículo 59 último párrafo
Altura Máxima	No tiene límite (libre) Artículo 63, segundo párrafo
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)	5.00 veces Artículo 65 Fracción II punto número 2 letra e
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)	60% Artículo 65 Fracción I letra C.
Coeficiente de Área Verde (CAS)	20% Artículo 68 Fracción III
Remetimiento Frontal	10.00 metros de la colindancia del frente del lote o predio Artículo 69 Fracción II
Remetimiento Posterior	10.00 metros de la colindancia posterior del lote o predio Artículo 69 Fracción III
Remetimiento Lateral	3.00 metros de las colindancias laterales del lote o predio Artículo 69 Fracción IV

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 concluida 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 éste 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 concluida 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:

Estacionamiento Multifamiliar:

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 pretendan 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	
2141	Alfombras, cortinas y similares	
2142	Espejos, vidrios y lunas	
2143	Discos compactos, cintas, instrumentos musicales	
2147	Equipo y material fotográfico y cinematográfico	
2148	Artículos y aparatos deportivos	
2149	Ópticas	
2150	Florerías	
2151	Refaccionarías	
2152	Joyerías y relojerías	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
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	
3612	Escuela de educación especial	1 cajón por cada 25 m2 de construcción
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 esta 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 otros artículos	
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. Asimismo, 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 de 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 32-009-007, ubicado frente a la vía pública Avenida Lázaro Cárdenas Lote 007 manzana 009, 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 el Polígono Valle Oriente, en una zona de uso mixto I (prima), y conforme a la Matriz de Compatibilidad de Usos, Destinos del Suelo por Zonas, Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, Usos Mixto, contenida en el citado Plan, determina como permitidos y condicionado los giros o clasificaciones descritos en el punto Zonificación número I del presente Dictamen; por lo cual se dictamina como **POSITIVO** la expedición de la Ampliación de la Licencia de uso de suelo (para los usos señalados en la solicitud abierta de fecha julio de 2010), para Comercial, de Servicios y Multifamiliar, únicamente para los giros o funciones específicos descritas en el punto 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 los puntos II y III 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.

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 siguiente:

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. Fernando Calderón Rojas, en su carácter de Albacea de la Sucesión Testamentaria a Bienes del Señor José Fernando Calderón Ayala, su promoción mediante la cual solicita **LICENCIA DE USO DE SUELO (AMPLIACIÓN) 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 Avenida Lázaro Cárdenas Lote 007 manzana 009 de la Colonia Valle Oriente de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual está identificado con el expediente catastral número 32-009-007 y cuenta con una superficie de 11,404.93 metros cuadrados, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número US-19772/2010, por lo que, 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. Fernando Calderón Rojas, en su carácter de Albacea, de la Sucesión Testamentaria a Bienes del Señor José Fernando Calderón Ayala 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.

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 15 de Octubre 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 19772/2010 relativo a solicitud de Licencia de Uso de Suelo (Ampliación) 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 10 votos a favor



Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Para la presentación del sexto dictamen tiene la palabra el C. Francisco Cantú González, Vocal de la Comisión de Control Urbano relativo al Expediente Administrativo CLC 19835/2010.

**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 17 de agosto del presente año, por la C. ADAMINA GONZÁLEZ SANDOVAL, mediante la cual solicita la modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación unifamiliar, referente al remetimiento posterior de 2.00 metros a 1.05 metros en un tramo de 5.40 metros, y remetimiento frontal de 0.95 metros a 0.00 metros en un tramo de 4.80 metros, para el predio ubicado en la calle Río La Silla No. 163 Sur, en la Colonia Jardines Del Valle en este municipio, el predio colinda al Norte con calle Río Orinoco, al Sur con calle Río La Silla, al Oriente con calle Río San Juan y al Poniente con calle Río Balsas, con una superficie de terreno de 399.00 metros cuadrados y con expediente catastral número 01-058-014, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CLC 19835/2010**, 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. La 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 Remetimiento posterior de 2.00 metros a 1.05 metros en un tramo de 5.40 metros, y remetimiento frontal de 0.95 metros a 0.00 metros en un tramo de 4.80 metros, para el predio ubicado en la calle Río La Silla No. 163 Sur, en la Colonia Jardines Del Valle en este municipio, el predio colinda al Norte con calle Río Orinoco, al Sur con calle Río La Silla, al Oriente con calle Río San Juan y al Poniente con calle Río Balsas, con una superficie de terreno de 399.00 metros cuadrados y número 01-058-014, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CLC 19835/2010**.

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

1. Solicitud en formato oficial de fecha 11 de agosto de 2010, relativa a la solicitud de modificación de lineamiento de construcción en el predio ubicado en calle Río La Silla No. 163 Sur, en la Colonia Jardines Del Valle en este municipio, referente al Remetimiento posterior de 2.00 metros a 1.05 metros en un tramo de 5.40 metros, y remetimiento frontal de 0.95 metros a 0.00 metros en un tramo de 4.80 metros.
2. Copia de la Escritura Pública No. 6,851 de fecha 31 de julio de 2008, pasada ante la fe de la C. Licenciada ALIDA ENRIQUETA DEL CARMEN BONIFAZ SANCHEZ, Titular de la Notaría Pública No. 24 con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE que celebran por una parte la Señora ESTHER IRMA GARZA ANCIRA, en su carácter PARTE VENDEDORA, y por otra parte la Señorita ADAMINA GONZÁLEZ SANDOVAL, como PARTE COMPRADORA, respecto de la finca marcada con el número 165 de la calle Río La Silla en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 1370, volumen 104, libro 55, Sección Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 13 de agosto de 2008.
3. Copia de la identificación oficial a nombre del C. César José Garza Garza, con folio número 0000035221999.
4. Copia de la identificación oficial a nombre de la C. Karla Alejandra González Chapa, con folio número 0000035201198.
5. Copia de la identificación oficial a nombre de la C. Adamina González Sandoval, con folio número 35664125.
6. Copia del recibo oficial con número 0093-0001045 de fecha 22 de enero de 2010, por concepto de pago del impuesto predial del año 2010, respecto del predio con expediente catastral número 01-058-014.
7. Copia del recibo oficial número 0096-00001375 de fecha 18 de agosto de 2010, por concepto de pago por inicio de trámite de cambio de lineamientos.
8. Orden de pago con número de folio 153560 por concepto del trámite de cambio de lineamientos.
9. Copia de la Licencia de construcción para casa habitación de 298.87 m2, autorizada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio con expediente



administrativo número 18258/09 con fecha del 22 de Septiembre del 2009 y fecha de vencimiento 22 de septiembre de 2010.

10. Croquis de ubicación del predio.
11. Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable al CAMBIO DE LIENAMIENTO del predio ubicado en calle Río La Silla No. 163 Sur, en la Colonia Jardines Del Valle en este municipio, referente al Remetimiento posterior de 2.00 metros a 1.05 metros en un tramo de 5.40 metros, y remetimiento frontal de 0.95 metros a 0.00 metros en un tramo de 4.80 metros del C. César Garza y Garza, con domicilio en calle Missurri Ote No. 600 de la Colonia del Valle en este municipio, y el cual es propietario de los predios con expediente catastral 01-059-005, 01-059-006, 01-059-007 ubicados en la calle Río la Silla números 170, 168 y 166, así como copias de los estados de cuentas de los predios en referencia.
12. Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable al CAMBIO DE LINEAMIENTO del predio ubicado en calle Río La Silla No. 163 Sur, en la Colonia Jardines Del Valle en este municipio, referente al Remetimiento posterior de 2.00 metros a 1.05 metros en un tramo de 5.40 metros, y remetimiento frontal de 0.95 metros a 0.00 metros en un tramo de 4.80 metros, con domicilio en calle Samaria No, 210 en este municipio, de la C. Karla A. González Chapa, con domicilio en Río Orinoco Pte. No. 166, con expediente catastral 01-058-013, así como copia del estado de cuenta del predio en cuestión.
13. Escrito de fecha 10 de agosto de 2010, suscrito por la C. ADAMINA GONZÁLEZ SANDOVAL, dirigido al Republicano Ayuntamiento en el cual solicita el Cambio de Lineamientos de Construcción relativo al remetimiento posterior de 2.00 metros a 1.05 metros en un tramo de 5.40 metros, y remetimiento frontal de 0.95 metros a 0.00 metros en un tramo de 4.80 metros, para el predio ubicado en la calle Río La Silla No. 163 Sur, en la Colonia Jardines Del Valle en este municipio, el predio colinda al Norte con calle Río Orinoco, al Sur con calle Río La Silla, al Oriente con calle Río San Juan y al Poniente con calle Río Balsas, con una superficie de terreno de 399.00 metros cuadrados y con expediente catastral número 01-058-014.
14. Escrito dirigido al Republicano Ayuntamiento de fecha 11 de agosto de 2010, suscrito por la C. Adamina González Sandoval en el que manifiesta que no pudo localizar a la propietaria del predio con número de expediente catastral 01-058-033 ubicado en calle Río Orinoco No. 162, a nombre de la C. Consuelo Nieto Garza de Rojas, para solicitar el consentimiento para los cambios de lineamientos, le fue informado por parte del personal que labora en dicho domicilio, que lo único que saben es que dicha persona no vive en esta ciudad debido a los recientes problemas de inseguridad que se viven en la ciudad y que no puede proporcionar más datos al respecto, motivo por el cual, le fue imposible recabar dicha firma.
15. Copia del plano para la construcción de casa habitación de 298.87 m2, autorizada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio con expediente administrativo número 18258/09 con fecha del 22 de Septiembre del 2009, con fecha de vencimiento 22 de septiembre de 2010.
16. 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 el fin de ampliar la construcción para una recámara principal en la parte posterior del predio y ampliar la construcción de baño para recámara y baño para cuarto de servicio en la parte frontal del predio; por tal motivo se esta solicitando la modificación de lineamientos de construcción, referente al remetimiento posterior de 2.00 metros a 1.05 metros en un tramo de 5.40 metros, y remetimiento frontal de 0.95 metros a 0.00 metros en un tramo de 4.80 metros.

Es importante destacar que el remetimiento posterior no se pega completamente, y cuenta con la firma del vecino directamente afectado, que se trata de un tramo de 5.40 metros de los 19.00 metros de toda la colindancia, y que se cumple con las condiciones de ventilación e iluminación necesarias para este predio y los colindantes.



Modificación solicitada	Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N. L.	Proyecto	% de variación
Remetimiento Posterior	2.00 metros	1.05 metros en un tramo de 5.40 metros	52 %
Remetimiento Frontal.	0.95 metros	0.00 metros en un tramo de 4.80 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 9 de septiembre 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 19835/2010**, 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. 6,851 de fecha 31 de julio de 2008, pasada ante la fe de la C. Licenciada ALIDA ENRIQUETA DEL CARMEN BONIFAZ SANCHEZ, Titular de la Notaría Pública No. 24 con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE que celebran por una parte la Señora ESTHER IRMA GARZA ANCIRA, en su carácter PARTE VENDEDORA, y por otra parte la Señorita ADAMINA GONZÁLEZ SANDOVAL, como PARTE COMPRADORA, respecto de la finca marcada con el número 165 de la calle Río La Silla en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 1370, volumen 104, libro 55, Sección Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 13 de agosto de 2008.
 - Copia del recibo oficial con número 0093-0001045 de fecha 22 de enero de 2010, por concepto de pago del impuesto predial del año 2010, respecto del predio con expediente catastral número 01-058-014.
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:



- Solicitud en formato oficial de fecha 11 de agosto de 2010, relativa a la solicitud de modificación de lineamiento de construcción en el predio ubicado en calle Río La Silla No. 163 Sur, en la Colonia Jardines Del Valle en este municipio, referente al Remetimiento posterior de 2.00 metros a 1.05 metros en un tramo de 5.40 metros, y remetimiento frontal de 0.95 metros a 0.00 metros en un tramo de 4.80 metros.
- Copia de la identificación oficial a nombre del C. César José Garza Garza, con folio número 0000035221999.
- Copia de la identificación oficial a nombre de la C. Karla Alejandra González Chapa, con folio número 0000035201198.
- Copia de la identificación oficial a nombre de la C. Adamina González Sandoval, con folio número 35664125.
- Copia del recibo oficial número 0096-00001375 de fecha 18 de agosto de 2010, por concepto de pago por inicio de trámite de cambio de lineamientos.
- Orden de pago con número de folio 153560 por concepto del trámite de cambio de lineamientos.
- Copia de la Licencia de construcción para casa habitación de 298.87 m2, autorizada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio con expediente administrativo número 18258/09 con fecha del 22 de Septiembre del 2009 y fecha de vencimiento 22 de septiembre de 2010.
- 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 Río La Silla No. 163 Sur, en la Colonia Jardines Del Valle en este municipio, referente al Remetimiento posterior de 2.00 metros a 1.05 metros en un tramo de 5.40 metros, y remetimiento frontal de 0.95 metros a 0.00 metros en un tramo de 4.80 metros del C. César Garza y Garza, con domicilio en calle Misurri Ote No. 600 de la Colonia del Valle en este municipio, y el cual es propietario de los predios con expediente catastral 01-059-005, 01-059-006, 01-059-007 ubicados en la calle Río la Silla números 170, 168 y 166, así como copias de los estados de cuentas de los predios en referencia.
- Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable al CAMBIO DE LINEAMIENTO del predio ubicado en calle Río La Silla No. 163 Sur, en la Colonia Jardines Del Valle en este municipio, referente al Remetimiento posterior de 2.00 metros a 1.05 metros en un tramo de 5.40 metros, y remetimiento frontal de 0.95 metros a 0.00 metros en un tramo de 4.80 metros, con domicilio en calle Samaria No. 210 en este municipio, de la C. Karla A. González Chapa, con domicilio en Río Orinoco Pte. No. 166, con expediente catastral 01-058-013, así como copia del estado de cuenta del predio en cuestión.
- Escrito de fecha 10 de agosto de 2010, suscrito por la C. ADAMINA GONZÁLEZ SANDOVAL, dirigido al Republicano Ayuntamiento en el cual solicita el Cambio de Lineamientos de Construcción relativo al al remetimiento posterior de 2.00 metros a 1.05 metros en un tramo de 5.40 metros, y remetimiento frontal de 0.95 metros a 0.00 metros en un tramo de 4.80 metros, para el predio ubicado en la calle Río La Silla No. 163 Sur, en la Colonia Jardines Del Valle en este municipio, el predio colinda al Norte con calle Río Orinoco, al Sur con calle Río La Silla, al Oriente con calle Río San Juan y al Poniente con calle Río Balsas, con una superficie de terreno de 399.00 metros cuadrados y con expediente catastral número 01-058-014.
- Escrito dirigido al Republicano Ayuntamiento de fecha 11 de agosto de 2010, suscrito por la C. Adamina González Sandoval en el que manifiesta que no pudo localizar a la propietaria del predio con número de expediente catastral 01-058-033 ubicado en calle Río Orinoco No. 162, a nombre de la C. Consuelo Nieto Garza de Rojas, para solicitar el consentimiento para los cambios de lineamientos, le fue informado por parte del personal que labora en dicho domicilio, que lo único que saben es que dicha persona no vive en esta ciudad debido a los recientes problemas de inseguridad que se viven en la ciudad y que no puede proporcionar más datos al respecto, motivo por el cual, le fue imposible recabar dicha firma.
- Copia del plano para la construcción de casa habitación de 298.87 m2, autorizada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio con expediente administrativo número 18258/09 con fecha del 22 de Septiembre del 2009, con fecha de vencimiento 22 de septiembre de 2010.
- 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 opinión y firma en sentido favorable al CAMBIO DE LINEAMIENTO del predio ubicado en calle Río La Silla No. 163 Sur, en la Colonia Jardines Del Valle en este municipio, referente al Remetimiento posterior de 2.00 metros a 1.05 metros en un tramo de 5.40 metros, y remetimiento frontal de 0.95 metros a 0.00 metros en un tramo de 4.80 metros del C. César Garza y Garza, con domicilio en calle Misurri Ote No. 600 de la Colonia del Valle en este municipio, y el cual es propietario de los predios con expediente catastral 01-059-005, 01-059-006, 01-059-007 ubicados en la calle Río la Silla números 170, 168 y 166, así como copias de los estados de cuentas de los predios en referencia.
 - Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable al CAMBIO DE LINEAMIENTO del predio ubicado en calle Río La Silla No. 163 Sur, en la Colonia Jardines Del Valle en este municipio, referente al Remetimiento posterior de 2.00 metros a 1.05 metros en un tramo de 5.40 metros, y remetimiento frontal de 0.95 metros a 0.00 metros en un tramo de 4.80 metros, con domicilio en calle Samaria No. 210 en este municipio, de la C. Karla A. González Chapa, con domicilio en Río Orinoco Pte. No. 166, con expediente catastral 01-058-013, así como copia del estado de cuenta del predio en cuestión.
 - Escrito dirigido al Republicano Ayuntamiento de fecha 11 de agosto de 2010, suscrito por la C. Adamina González Sandoval en el que manifiesta que no pudo localizar a la propietaria del predio con número de expediente catastral 01-058-033 ubicado en calle Río Orinoco No. 162, a nombre de la C. Consuelo Nieto Garza de Rojas, para solicitar el consentimiento para los cambios de lineamientos, le fue informado por parte del personal que labora en dicho domicilio, que lo único que saben es que dicha persona no vive en esta ciudad debido a los recientes problemas de inseguridad que se viven en la ciudad y que no puede proporcionar más datos al respecto, motivo por el cual, le fue imposible recabar dicha firma.
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 referente al remetimiento posterior de 2.00 metros a 1.05 metros en un tramo de 5.40 metros, y remetimiento frontal de 0.95 metros a 0.00 metros en un tramo de 4.80 metros, para el predio ubicado en la calle Río La Silla No. 163 Sur, en la Colonia Jardines Del Valle en este municipio, con una superficie de terreno de 399.00 metros cuadrados, con expediente catastral número 01-058-014, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número CLC 19835/2010,* 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 19835 2010**
Expediente Catastral No. **01-058-014**

Asunto: **Modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación unifamiliar referente al remetimiento posterior de 2.00 metros a 1.05 metros en un tramo de 5.40 metros, y remetimiento frontal de 0.95 metros a 0.00 metros en un tramo de 4.80 metros.**

Ubicación: **Calle Río La Silla No. 163 en la Colonia Jardines Del Valle.**
Superficie del terreno: **399.00 m2**
M2 de área existente: **298.87 m2**
M2 de área por ampliar: **8.98 m2**
Construcción total: **306.75 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 (400.00 metros cuadrados de terreno por vivienda)



Colindancias del predio

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

Inspección física

María Elena Ramos Ramos: Las áreas marcadas por ampliar ya se encuentran construidas y se encuentra en etapa de acabados, el arroyo de calle por Río La Silla es de 9.30 metros, banquetta del lado del predio es de 2.60 metros y del otro lado es de 1.30 metros. Inspección realizada el día 20/08/2010, 11:46:17 a.m.

Antecedentes

Copia simple de plano para la construcción de casa habitación de 298.87 m2, autorizada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio con expediente administrativo número 18258/09 con fecha del 22 de Septiembre del 2009.

Opinión Técnica de la Secretaría de Control Urbano
Análisis Preliminar del Proyecto

En el predio se encuentra existente una casa habitación unifamiliar, **con el fin de ampliar la construcción para una recámara principal en la parte posterior del predio y ampliar la construcción de baño para recámara y baño para cuarto de servicio en la parte frontal del predio;** por tal motivo se esta solicitando la modificación de lineamientos de construcción, referente al remetimiento posterior de 2.00 metros a 1.05 metros en un tramo de 5.40 metros, y remetimiento frontal de 0.95 metros a 0.00 metros en un tramo de 4.80 metros.

Es importante destacar que el remetimiento posterior no se pega completamente, y cuenta con la firma del vecino directamente afectado, que se trata de un tramo de 5.40 metros de los 19.00 metros de toda la colindancia, y que se cumple con las condiciones de ventilación e iluminación necesarias para este predio y los colindantes.

Modificación solicitada	Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N. L.	Proyecto	% de variación
Remetimiento Posterior	2.00 metros	1.05 metros en un tramo de 5.40 metros	52 %
Remetimiento Frontal.	0.95 metros	0.00 metros en un tramo de 4.80 metros	100%

Opinión Ciudadana

El interesado presentó la firma del propietario de los predios frontales identificados con expedientes catastrales 01-059-005, 01-059-006, 01-059-007, quien está de acuerdo con las modificaciones solicitadas, del propietario o poseedor del predio posterior identificado con expediente catastral 01-058-013, quien está de acuerdo con las modificaciones solicitadas.

Opinión del Consejo Consultivo Ciudadano de Control Urbano.

Se presentó el día 9 de septiembre del 2010. Su opinión fue en sentido **POSITIVO 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

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 19835/2010, advierte que lo solicitado consiste en una modificación de lineamientos de construcción en lo referente a la referente al remetimiento posterior de 2.00 metros a 1.05 metros en un tramo de 5.40 metros, y remetimiento frontal de 0.95 metros a 0.00 metros en un tramo de 4.80 metros para el predio ubicado en la calle Río La Silla No. 163 Sur, en la Colonia Jardines Del Valle, en este municipio, con una superficie de terreno de 399.00 metros cuadrados, con expediente catastral número 01-058-014, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CLC 19835/2010**, 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: "En el predio se encuentra existente una casa habitación unifamiliar, con el fin de ampliar la construcción para una recámara principal en la parte posterior del predio y ampliar la construcción de baño para recámara y baño para cuarto de servicio en la parte frontal del predio; por tal motivo se esta solicitando la modificación de lineamientos de construcción, referente al remetimiento posterior de 2.00 metros a 1.05 metros en un tramo de 5.40 metros, y remetimiento frontal de 0.95 metros a 0.00 metros en un tramo de 4.80 metros. Es importante destacar que el remetimiento posterior no se pega completamente, y cuenta con la firma del vecino directamente afectado, que se trata de un tramo de 5.40 metros de los 19.00 metros de toda la colindancia, y que se cumple con las condiciones de ventilación e iluminación necesarias para este predio y los colindantes." 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 la C. ADAMINA GONZÁLEZ SANDOVAL, mediante la cual solicita la modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación unifamiliar, referente a la remetimiento posterior de 2.00 metros a 1.05 metros en un tramo de 5.40 metros, y remetimiento frontal de 0.95 metros a 0.00 metros en un tramo de 4.80 metros con una superficie de terreno de 399.00 metros cuadrados, con expediente catastral número 01-058-014, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CLC 19835/2010**.

Así mismo, no pasa desapercibido para esta Comisión que de igual manera en el dictamen de la Secretaría de Control Urbano, se advierte que de la inspección realizada por el Inspector adscrito a dicha Secretaría en fecha 20 de agosto de 2010, que las áreas marcadas por ampliar ya se encuentran construidas y que se encuentran en etapa de acabados, 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 la C. ADAMINA GONZÁLEZ SANDOVAL, relativa a la modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación unifamiliar, referente al remetimiento posterior de 2.00 metros a 1.05 metros en un tramo de 5.40 metros, y remetimiento frontal de 0.95 metros a 0.00 metros en un tramo de 4.80 metros, para el predio ubicado en la calle Río La Silla No. 163 Sur, en la Colonia Jardines Del Valle en este municipio, el predio colinda al Norte con calle Río Orinoco, al Sur con calle Río La Silla, al Oriente con calle Río San Juan y al Poniente con calle Río Balsas, con una superficie de terreno de 399.00 metros cuadrados y con expediente catastral número 01-058-014, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CLC 19835/2010**.

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 acta de inspección del 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.

San Pedro Garza García, Nuevo León a 9 de Septiembre 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.

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 19835/2010 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 9 votos a favor y 1 ausencia.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Para la presentación del séptimo dictamen tiene la palabra el C. Francisco Cantú González, Vocal de la Comisión de Control Urbano relativo al Expediente Administrativo SFR 19850/2010.

**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 en fecha 8 de octubre de 2010, nos fue turnada la solicitud presentada el día 19 de agosto del año en curso, por la C. CLAUDIA IRIBE CORONEL, mediante la cual solicita la autorización para la fusión de 2-dos predios para quedar en 1-uno, los cuales se localizan en la Calle Alejandría No. 121 (Lotes 5 y 6 de la Manzana 107) de la Colonia Pedregal del Valle en este municipio, los cuales colindan con la calle Paseo del Parque por el Norte, Límite de la Colonia por el Sur, Límite de la Colonia en el Arroyo por el Oriente y Alejandría por el Poniente, el primero de ellos con una superficie de 391.43 metros cuadrados y el segundo 447.70 metros cuadrados respectivamente, para dar un total de 839.13 metros cuadrados, identificados con los números de expedientes catastrales 13-107-005 y 13-107-006 solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número SFR-19850/2010; lo anterior una vez que dió cumplimiento a la prevención de fecha 25 de agosto de 2010, presentando la documentación solicitada en fecha 9 de septiembre de 2010, por lo que se presenta ante esa H. Autoridad el siguiente Dictamen bajo los siguientes resultandos y consideraciones de orden legal.

RESULTANDO:

PRIMERO.- La solicitante en fecha 19 de agosto de 2010, presentó solicitud a través de la cual solicita la autorización para la fusión de 2-dos predios para quedar en 1-uno, los cuales se localizan en la Calle Alejandría No. 121 (Lotes 5 y 6 de la Manzana 107) de la Colonia Pedregal del Valle en este municipio, los cuales colindan con la calle Paseo del Parque por el Norte, Límite de la Colonia por el Sur, Límite de la Colonia en el Arroyo por el Oriente y Alejandría por el Poniente, el primero de ellos con una superficie de 391.43 metros cuadrados y el segundo 447.70 metros cuadrados respectivamente, para dar un total de 839.13 metros cuadrados, identificados con los números de expedientes catastrales 13-107-005 y 13-107-006 solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número SFR-19850/2010.

Cabe señalar que por acuerdo de fecha 25 de agosto de 2010, emitido por el Secretario de Control Urbano Municipal, se previene a la solicitante a fin de que alleguen las constancias que se precisan en el mismo, por lo que, una vez que en fecha 9 de septiembre de 2010 dieron cumplimiento con ello, fue turnado a esta Comisión para su estudio y análisis.

SEGUNDO.- La peticionaria adjuntó a su solicitud la siguiente documentación:

I.- Copia de la Escritura Pública número 83,729, de fecha 29 de Noviembre de 2006, pasada ante la fe del Licenciado Manuel García Garza, Notario Público Titular de la Notaría número 62, con Residencia en el Primer Distrito en el Estado, a través de la cual comparece el C. JORGE FEDERICO MARTÍNEZ RODRÍGUEZ, en su carácter de PARTE VENDEDORA y por la otra la C. CLAUDIA IRIBE CORONEL, quién comparece en su carácter de PARTE COMPRADORA, mediante la cual celebran un CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIENES INMUEBLES, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del comercio, Unidad Garza García, bajo el Número 239, Volumen 101, Libro 10, Sección I Propiedad Inmuebles, de fecha 8 de febrero de 2007.

2.- Certificado de Libertad de Gravamen de fecha 07 de septiembre de 2010, relativa al predio motivo de la solicitud, del cual se advierte que el inmueble inscrito a favor de la C. CLAUDIA IRIBE CORONEL, bajo el Número 239, Volumen 101, Libro 10, Sección I Propiedad Inmuebles, de fecha 8 de



febrero de 2007, NO REGISTRA EN SU MARGEN CONSTANCIA VIGENTE ALGUNA DE QUE ESTÉ GRAVADO CON HIPOTECA, EMBARGO, FIANZA, FIDEICOMISO, ni de algún otro modo.

3.-Copia de la identificación oficial expedida por el Instituto Federal Electoral a nombre de la C.CLAUDIA IRIBE CORONEL, con folio número 0000074821681.

4.- Poder amplio y bastante otorgado por la C. Claudia Iribe Coronel, a favor del C. Arq. Reginaldo Ramírez Fraga y/o Sra. Aimé Griselda Cardona Sánchez, para que trámite toda la papelería correspondiente ante las dependencias oficiales de la Casa Habitación ubicada en la calle Alejandría No. 121 de la Colonia Pedregal del Valle en este municipio.

5.-Copia de la identificación oficial expedida por el Instituto Federal Electoral a nombre del C. JUAN HUMBERTO MEDRANO CARRILLO, con folio número 075189907.

6.-Copia de la identificación oficial expedida por el Instituto Federal Electoral a nombre de la C. MIRIAM DEL CARMEN MORENO ALVAREZ, con folio número 0000097445207.

7.- Copia de la identificación oficial expedida por el Instituto Federal Electoral a nombre del C. REGINALDO RAMIREZ FRAGA, con folio número 0000075146296.

8.- Copia del Plano del Fraccionamiento Pedregal del Valle de fecha 3 de mayo de 1972, en el que se aprecia la ubicación de los predios motivo de la solicitud.

9.- Presenta copia del recibo de pago del impuesto predial, del tercer bimestre del año 2010-dos mil diez, expedido por la Secretaría de Finanzas y Tesorería mediante la Dirección de Ingresos, de fecha del día 9 de julio de 2010.

10.- 7-siete fotografías de los predios en cuestión. (Las cuales se allegan en copia al presente dictamen)

11.- Presenta plano de la situación actual del predio. (El cual se allega en copia al presente dictamen)

12.- Solicitud de trámite de fusión en formato oficial.

13.- Presenta 7-siete planos a escala del proyecto de fusión;

14.- Copia de plano de premo de construcción de casa habitación de superficie a construir 300.00 metros cuadrados, autorizado por la Dirección de Urbanismo y Planificación, de fecha 6-seis de abril del año 1987-mil novecientos ochenta y siete

15.- Copia del recibo oficial número 0096-00001401, expedido por la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, con el que se acredita el pago de los derechos municipales, por el inicio del trámite.

TERCERO.- La Secretaría de Control Urbano, a través de su subordinado realizó una inspección física a los predios de referencia; de la que se desprende: *“Los predios tienen acceso por la Calle Alejandria, en el lote de expediente catastral 13-107-005, presenta construccion de casa habitacion.”*

CUARTO.- La Secretaría de Control Urbano, con fundamento en el artículo 221 y 279 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y los artículos 138, fracción XII, 226 y 228 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, emitió un dictamen técnico en SENTIDO POSITIVO relación a la solicitud de fusión 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:

Conforme a la revisión técnica efectuada a la propuesta de FUSION presentada, se determina que la misma cumple con los requerimientos de zonificación contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2024, así mismo, cumple con las normas básicas y requisitos señalados en los Artículos 220, 279 y 280 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado vigente, así como el artículo 226 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, por lo anterior, se emite dictamen en sentido POSITIVO a la solicitud de fusión de la C. Claudia Iribe Coronel, de los predios identificados con los Expedientes Catastrales No. 13-107-005 y 13-107-006 con las superficies siguientes:

Superficie de cada predio		Propuesta de fusión	
Expediente catastral	Área en m2	Fusión de 2-dos lotes para quedar en 1-uno	Superficie resultante
13-107-005	391.43m2	Lote 1	839.13m2
13-107-006	447.70m2		
Área total=	839.13m2	Área total=	839.13m2



QUINTO.- El expediente administrativo SFR-19850/2010, así como el dictamen técnico emitido por la Secretaría de Control Urbano, fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano de Control Urbano el día 08 del mes de octubre del 2010, el cual emitió su OPINIÓN en sentido de aprobar lo solicitado.

SEXTO.- La Secretaría de Control Urbano, en términos de lo establecido en el artículo 279 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y en los artículos 138, fracción XIII, y 226 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 08 de octubre del año 2010, turnó 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, 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 los artículos 138, fracción XIII, y 226 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, 279 y 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en relación con los artículos 135, segundo párrafo, y 226 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 280 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y con lo dispuesto por el artículo 226 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, quedando debidamente acreditada la propiedad y el interés jurídico de la solicitante.

CUARTO.- En el presente caso, se tiene que la Secretaría de Control Urbano, con fundamento en lo previsto en los artículos 221, 279 y 280 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y los artículos 138, fracción XII, 226, 227 y 228 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, emitió el siguiente dictamen técnico en relación a la solicitud de la fusión que nos ocupa:

DICTAMEN TECNICO

I.- DATOS GENERALES:

No. de expediente:	SFR 19850/2010
Expedientes Catastrales:	13-107-005 y 13-107-006
Superficies de los predios:	391.43m2 y 447.70m2 respectivamente
Asunto:	Fusión de 2-dos lotes para quedar en 1-uno
Ubicación:	Calle Alejandría Colonia Pedregal del Valle
Propietarios:	Claudia Iribé Coronel
Fecha de ingreso:	19 de agosto del 2010

II.- ANTECEDENTES:

1.- Presenta Escritura Pública número 83,729-ochenta y tres mil setecientos veintinueve, de fecha 29-veintinueve de noviembre del año 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado Manuel García Garza, Notario Público suplente de la Notaría número 62 con funciones en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, compareciendo ante él, el C. Jorge Federico Martínez Rodríguez, como la parte vendedora y la C. Claudia Iribé Coronel como la parte compradora, celebrando un Contrato de Compra Venta de Bienes Inmuebles, del lote marcado con el número 1, ubicado por la Calle Alejandría, Sección letra "N-1", del Fraccionamiento Pedregal del Valle, de superficie total 391.43 metros cuadrados, el cual se identifica con el expediente catastral 13-107-005 y la prolongación hacia el oriente entre las líneas paralelas del Norte y del Sur hasta llegar al cauce del arroyo con una superficie total 447.70 metros cuadrados, con el expediente catastral 13-107-006. Lo anterior debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 239, Volumen 101, Libro 10, Sección Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 8-ocho de febrero del 2007-dos mil siete.



- 2.- Presenta Certificado de Libertad de Gravamen de los predios, a favor de la C. Claudia Iribe Coronel de fecha 7-siete de septiembre del año 2010-dos mil diez, los cuales NO REGISTRAN EN SU MARGEN CONSTANCIA VIGENTE ALGUNA DE QUE ESTÉ GRAVADO CON HIPOTECA, EMBARGO, FIANZA, FIDEICOMISO, ni de algún otro modo.
- 3.- La Solicitante presenta estados de cuenta de pago del impuesto predial del año 2010-dos mil diez, expedido por la Secretaria de Finanzas y Tesorería mediante la Dirección de Ingresos, para el expediente catastral 13-107-005 el cual registra una construcción de 455.00 metros cuadrados y para el expediente catastral 13-107-006 el cual no registra una construcción, de fecha 9-nueve de julio del año 2010-dos mil diez.
- 4.- La C. Claudia Iribe Coronado otorga poder amplio y bastante a nombre del C. Arq. Reginaldo Ramírez Fraga y/o Aimé Griselda Coronado Sánchez, ratificado ante la fe del Licenciado Sergio Elías Gutiérrez Salazar suplente de la Notaria Publica número 104 con ejercicio en el Municipio de Monterrey Nuevo León, registrado en el libro de actas fuera de protocolo que lleva la notaria bajo el número 6646/2010, en fecha 4-cuatro de junio del año 2010-dos mil diez.
- 5.- Presenta copia de plano de premo de construcción de casa habitación de superficie a construir 300.00 metros cuadrados, autorizado por la Dirección de Urbanismo y Planificación, de fecha 6-seis de abril del año 1987-mil novecientos ochenta y siete
- 6.- La Secretaría de Control Urbano, notificó instructivo, por requerimientos de documentación en fecha 25-veinticinco de agosto del año 2010-dos mil diez, presentando la documentación solicitada en fecha 9-nueve de septiembre del año 2010-dos mil diez.
- 7.- Presenta plano de levantamiento topográfico, de fecha junio del año 2010-dos mil diez, firmado por el Ing. José Cristóbal García Perales, con número de cédula 1545831, marcando curvas de nivel entre la 735.00 y 741.50.
- 8.- El predio esta dentro de la colonia Pedregal del Valle, el cual fue aprobada por el de Gobierno del Estado en acuerdo contenido en el punto 3 del acta numero 10 de fecha 12-doce de Mayo del año 1972-mil novecientos setenta y dos e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Número 43, Volumen 30-II, Libro I, Sección I Fraccionamiento, Sub-sección Gran Propiedad, Unidad Garza García de fecha 25-veinticinco de Enero de 1973-mil novecientos setenta y tres.

III.- DOCUMENTOS DE TRÁMITE PARA SU APROBACION:

El Solicitante cumple con los requisitos establecidos en el Artículo 280 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y el artículo 226 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León.

IV.- INSPECCIÓN FÍSICA:

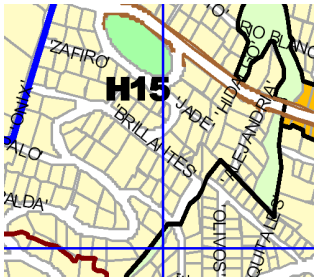


Los predios tienen acceso por la Calle Alejandria, en el lote de expediente catastral 13-107-005, presenta construccion de casa habitacion.

V.- DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO:

Superficie de cada predio		Propuesta de fusión	
Expediente catastral	Área en m2	Fusión de 2-dos lotes para quedar en 1-uno	Superficie resultante
13-107-005	391.43m2	Lote 1	839.13m2
13-107-006	447.70m2		
Área total=	839.13m2	Área total=	839.13m2

VI.- ZONIFICACIÓN Y DENSIDAD:



Los predios de referencia de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García Nuevo León, 2024 y su plano E-2 de Zonificación Secundaria de Usos y Destinos del Suelo propuestos por su ubicación, los predios identificados con los números de expediente catastral 13-107-005 y 13-107-006 se encuentra en una zona denominada H-15 definida como habitacional unifamiliar, según la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo, por Zonas secundarias, por Zonas Primarias, Área Urbana,



Zonas Secundarias Habitacional Unifamiliar H-15, el cual permite una densidad de vivienda con superficie mínima por lote o predio habitacional de 1,200.00 metros cuadrados, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 39, Fracción XV del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León. La propuesta de fusión no cumple con la densidad de la zona siendo de 839.13 metros cuadrados y permitiendo lotes de 1,200.00 metros cuadrados sin embargo la fusión solicitada, esto reduciría la demanda de servicios públicos y mejorara el déficit de densidad de los inmuebles, respecto a la aprobada en la zona.

Por lo tanto se considera positiva en la forma que se ilustra en el plano de la fusión anexo al expediente, respectivamente en donde cumple con lo establecido en los artículos 220 y 280 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado

VII.- AREA MUNICIPAL:

El predio está dentro de la Colonia Pedregal del Valle, el cual fue aprobada por el de Gobierno del Estado en acuerdo contenido en el punto 3 del acta numero 10 de fecha 12-doce de Mayo del año 1972-mil novecientos setenta y dos e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Número 43, Volumen 30-II, Libro I, Sección I Fraccionamiento, Sub-sección Gran Propiedad, Unidad Garza García de fecha 25-veinticinco de Enero de 1973-mil novecientos setenta y tres

VIII.- VIALIDAD:

El acceso para el Lote 1 resultante de la fusión será por la Calle Alejandría.

La Solicitante respetará el Alineamiento vial de las calles colindantes conforme se señala en el plano del proyecto de fusión anexo al expediente.

IX.- DICTAMEN:

Conforme a la revisión técnica efectuada a la propuesta de FUSION presentada, se determina que la misma cumple con los requerimientos de zonificación contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2024, así mismo, cumple con las normas básicas y requisitos señalados en los Artículos 220, 279 y 280 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado vigente, así como el artículo 226 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, por lo anterior, se emite dictamen en sentido POSITIVO a la solicitud de fusión de la C. Claudia Iribe Coronel, de los predios identificados con los Expedientes Catastrales No. 13-107-005 y 13-107-006 con las superficies siguientes:

Superficie de cada predio		Propuesta de fusión	
Expediente catastral	Área en m2	Fusión de 2-dos lotes para quedar en 1-uno	Superficie resultante
13-107-005	391.43m2	Lote 1	839.13m2
13-107-006	447.70m2		
Área total=	839.13m2	Área total=	839.13m2

Se considera factible la FUSION quedando el lote resultante con la siguiente superficie; Lote 1 con superficie de 839.13 metros cuadrados.

El acceso para el Lote 1 resultante de la fusión será por la Calle Alejandría.

Debiendo respetar la solicitante el alineamiento vial, en la forma que se indica en el plano de la fusión presente.

Deberá de respetar la Densidad establecida en esta zona y el uso del suelo, indicado en el Punto VI del presente dictamen.

El solicitante deberá cumplir con lo establecido en el Artículo 279 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual enuncia que las autorizaciones de subdivisiones, fusiones, relotificaciones y parcelaciones serán expedidas por la autoridad municipal competente y tendrán por objeto aprobar el número superficie y dimensiones de los lotes resultantes.

Las autorizaciones a que se refiere este articulo serán expedidas en el termino de diez días hábiles contados a partir de que sean satisfechos los requisitos para su obtención establecidos en el presente capitulo y tendrán una vigencia de 130-ciento treinta días hábiles a partir de su expedición para solicitarse la modificación de la inscripción del predio correspondiente ante la Dirección de Catastro y ser inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Apercíbase 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.

Las autorizaciones de subdivisión, fusión y relotificación no implican la autorización de cambio de uso del suelo, según lo establecido en el artículo 228 del Regalamiento de de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León.



La solicitante deberá de presentar una vez autorizado su plano de fusión, una copia con sellos de Registro Público de la propiedad y del Comercio, para su actual integración a nuestro sistema.

Así mismo el presente dictamen 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, según lo dispuesto en el Artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

No se autoriza la ejecución de obras de construcción alguna en el predio resultante de la fusión; así mismo se deberán respetar los árboles existentes en dicho predio, lo anterior de conformidad con lo señalado en el artículo 143 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, debiendo así mismo cumplir con lo dispuesto por los artículos 102, 103, 104 y 106 del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.
AMDG/OCRA/JRA

Arq. Aldo Manlio Decanini Garza
Secretario de Control Urbano
Rúbrica

QUINTO.- Por lo anteriormente expuesto y fundado y una vez que se analizaron por esta Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento, las constancias que integran el expediente administrativo número SFR-19850/2010, advierte que el predio en cuestión de acuerdo con lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García 2024 y según con lo establecido en el plano E 2 de Zonificación de Usos y Destinos del Suelo propuestos, por su ubicación, los predios identificados con los números de expediente catastral 13-107-005 y 13-107-006 se encuentran en una zona denominada H-15 definida como habitacional unifamiliar, según la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo, por Zonas secundarias, por Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias Habitacional Unifamiliar H-15, el cual permite una densidad de vivienda con superficie mínima por lote o predio habitacional de 1,200.00 metros cuadrados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39, Fracción XV del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, por lo que, si bien es cierto, que la propuesta de fusión no cumple con la densidad de la zona, ya que la propuesta de fusión es de 839.13 metros cuadrados y permite lotes de 1,200.00 metros cuadrados, también lo es, que la fusión solicitada, reduciría la demanda de servicios públicos y mejoraría el déficit de densidad de los inmuebles, respecto a la aprobada en la zona, además es de señalarse que la peticionaria cumple con los demás requisitos previstos en los artículos 220, 279 y 280 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y numeral 226 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de este municipio.

Por lo que, aunado a lo antes expuesto y tomando en consideración la opinión en sentido POSITIVO del Consejo Consultivo Ciudadano de Control Urbano y el dictamen técnico de la Secretaría de Control Urbano, en la cual se determina que la misma cumple con los requerimientos de zonificación contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024, así mismo, cumple con las normas básicas y requisitos señalados en los artículos 279 y 280 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado vigente, emitiendo el dictamen en sentido POSITIVO a la solicitud de fusión de los predios identificados con los Expedientes Catastrales No. 13-107-005 y 13-107-006, además de la Escritura Pública número 83,729 de fecha 29 de noviembre de 2006, con la que la peticionaria acredita la propiedad de los inmuebles, se desprende que: "DICHOS INMUEBLES SE ENCUENTRAN ADHERIDOS FÍSICAMENTE, POR LO QUE CONFORMAN UN SOLO CUERPO, A LOS CUALES LE PERTENCE LA FINCA SEÑALADA CON ANTERIORIDAD", de lo cual, se llega a la conclusión de que físicamente los inmuebles forman un solo predio, por lo que, en ese orden de ideas, esta Comisión de Control Urbano somete a la consideración del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, el que se ACUERDE aprobar lo solicitado por la peticionaria, en tal virtud se presenta ante este Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, el Dictamen correspondiente relativo a la solicitud presentada por la C. CLAUDIA IRIBE CORONEL, relativa a la autorización para la fusión de 2-dos predios para quedar en 1-uno, los cuales se localizan en la Calle Alejandría No. 121 (Lotes 5 y 6 de la Manzana 107) de la Colonia Pedregal del Valle en este municipio, los cuales colindan con la calle Paseo del Parque por el Norte, Límite de la Colonia por el Sur, Límite de la Colonia en el Arroyo por el Oriente y Alejandría por el Poniente, el primero de ellos con una superficie de 391.43 metros cuadrados y el segundo 447.70 metros cuadrados respectivamente, para dar un total de 839.13 metros cuadrados, identificados con los números de expedientes catastrales 13-107-005 y 13-107-006 solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número SFR-19850/2010

Por lo que habiéndose revisado los planos y el proyecto de fusión, se desprende que los lotes cuentan con acceso a la vía pública, y la infraestructura del área lo permite según dictamen técnico de esta Secretaría; por lo que es **PROCEDENTE** autorizar a la solicitante la fusión de los 2-dos predios que se localizan en la Calle Alejandría No. 121 de la Colonia Pedregal del Valle, (Lotes 5 y 6 de la Manzana 107) de la Colonia Pedregal del Valle en este municipio, los cuales colindan con la calle Paseo del Parque por el Norte, Límite de la Colonia por el Sur, Límite de la Colonia en el Arroyo por el Oriente y Alejandría por el Poniente, el primero de ellos con una superficie de 391.43 metros cuadrados y el segundo 447.70 metros cuadrados respectivamente, para dar un total de 839.13 metros



cuadrados, identificados con los números de expedientes catastrales 13-107-005 y 13-107-006 debiendo cumplir la peticionaria, con lo siguiente:

- a. Se considera factible la FUSION quedando el lote resultante con la siguiente superficie; Lote 1 con superficie de 839.13 metros cuadrados.
- b. El acceso para el Lote 1 resultante de la fusión será por la Calle Alejandría.
- c. Debiendo respetar la solicitante el alineamiento vial, en la forma que se indica en el plano de la fusión presente.
- d. Deberá respetar la Densidad establecida en esta zona y el uso del suelo, indicado en el Punto VI del presente dictamen.
- e. La solicitante deberá cumplir con lo establecido en el artículo 279 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el cual enuncia que las autorizaciones de subdivisiones, fusiones, relotificaciones y parcelaciones serán expedidas por la autoridad municipal competente y tendrán por objeto aprobar el número superficie y dimensiones de los lotes resultantes.
- f. Las autorizaciones a que se refiere este artículo serán expedidas en el término de diez días hábiles contados a partir de que sean satisfechos los requisitos para su obtención establecidos en el presente capítulo y tendrán una vigencia de 130-ciento treinta días hábiles a partir de su expedición para solicitarse la modificación de la inscripción del predio correspondiente ante la Dirección de Catastro y ser inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
- g. Apercíbase 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.
- h. Las autorizaciones de subdivisión, fusión y relotificación no implican la autorización de cambio de uso del suelo, según lo establecido en el artículo 228 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León.
- i. La Solicitante deberá de presentar una vez autorizado su plano de fusión, una copia con sellos de Registro Público de la propiedad y del Comercio, para su actual integración a nuestro sistema.
- j. Así mismo el presente dictamen 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, según lo dispuesto en el Artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- k. No se autoriza la ejecución de obras de construcción alguna en el predio resultante de la fusión; así mismo se deberán respetar los árboles existentes en dicho predio, lo anterior de conformidad con lo señalado en el artículo 143 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, debiendo así mismo cumplir con lo dispuesto por los artículos 102, 103, 104 y 106 del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Con base a lo expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 3, 5, fracciones, I, VII, XXI, 6, fracción IV, 10, fracciones I, II, XIII, XIX y XXV, 156, 201, fracción VIII, 221, 279 y 280 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; así como los artículos 1, 2, 3, 4, fracciones II, V, XIV, XVI, XX, XXIII, XXV, XXVIII, XXXIII, XXXVIII, XLII, XLIV, 11, 37, 39, fracción XV, 44, segundo párrafo, 45, 135, segundo párrafo, 138, fracciones XII, XIII, XIV y XV, 175, 178, 226, 227 y 228 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; ésta Comisión de Control Urbano somete a la consideración del Republicano Ayuntamiento, los siguiente:

ACUERDOS:

PRIMERO:- Por los motivos y fundamentos expuestos en los considerandos de la presente resolución, y en los términos señalados en los mismos y condicionado al cumplimiento a los lineamientos establecidos en los considerandos cuarto y quinto del presente acuerdo, se APRUEBA la solicitud presentada por la C. CLAUDIA IRIBE CORONEL, relativa a la autorización para la fusión de 2-dos predios para quedar en 1-uno, los cuales se localizan en la Calle Alejandría No. 121 (Lotes 5 y 6 de la Manzana 107) de la Colonia Pedregal del Valle en este municipio, los cuales colindan con la calle Paseo del Parque por el Norte, Límite de la Colonia por el Sur, Límite de la Colonia en el Arroyo por el Oriente y Alejandría por el Poniente, el primero de ellos con una superficie de 391.43 metros cuadrados y el segundo 447.70 metros cuadrados respectivamente, para dar un total de 839.13 metros cuadrados, identificados con los números de expedientes catastrales 13-107-005 y 13-107-006 solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número SFR-19850/2010, tal como se ilustra en los planos que acompaña, mismos que debidamente sellados y firmados se autorizan como parte integrante del presente acuerdo.



SEGUNDO:- El acceso para el lote resultante de la fusión será por la calle Alejandría.

TERCERO:- Conforme al artículo 279, segundo párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se apercibe a la solicitante que la licencia tendrá una vigencia de 130-ciento treinta días hábiles a partir de su expedición para solicitarse la modificación de la inscripción del predio correspondiente ante la Dirección de Catastro, y ser inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, debiendo acreditarla ante esta Secretaría, de lo contrario, la presente resolución dejará de tener efectos legales.

CUARTO:- Se instruye al Secretario de Control Urbano y a la Directora de Control Urbano para que rubrique y firme los planos que la interesada presentó, y que contienen la propuesta de fusión de los lotes que por este medio se autoriza.

QUINTO:- Así mismo, se apercibe a la solicitante que en caso de incumplir con alguna de las condiciones que le fueran impuestas, o de dar uso diferente al habitacional unifamiliar, se procederá de conformidad como lo establecen las disposiciones legales de la materia.

SEXTO:- La solicitante deberá presentar ante la Secretaría de Control Urbano, un plano con sellos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, para su integración en el sistema.

SÉPTIMO:- 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 y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por la solicitante bajo su estricta responsabilidad.

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 previsto en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado.

NOVENO:- 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 a la interesada 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.

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 08 de Octubre 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 SFR 19850/2010 relativo a solicitud de autorización para la fusión de 2-dos predios para quedar en 1-uno, en los términos expuestos, lo cual fue aprobado por unanimidad con 11 votos a favor.

SE DA POR PRESENTE A LA REGIDORA C. MARÍA DEL REFUGIO DE LEÓN MARTÍNEZ.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Para la presentación del octavo dictamen tiene la palabra el C. Francisco Cantú González, Vocal de la Comisión de Control Urbano relativo al Expediente Administrativo US 19925/2010.

**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 en fecha 07 de septiembre del año en curso, por la persona moral denominada VALLE ORIENTE COMERCIAL S.A. DE C.V., mediante la cual solicita **LICENCIA DE USO DE SUELO (PARA LOS USOS PERMITIDOS Y CONDICIONADOS), PARA COMERCIAL, DE SERVICIOS Y MULTIFAMILIAR, ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS** a los cuales deberá sujetarse el uso de suelo, respecto al inmueble



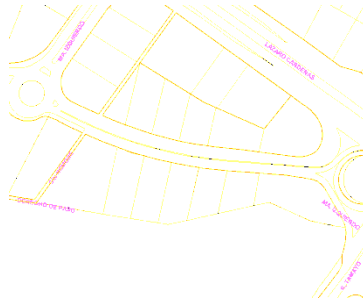
ubicado en la Avenida María Izquierdo lote 011 Manzana 019 entre las calles Avenida Lázaro Cárdenas y Rufino Tamayo de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual está identificado con el expediente catastral número 32-019-011 y cuenta con una superficie de 22,468.757 metros cuadrados, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número US-19925/2010; por lo que se presenta ante esa H. Autoridad el siguiente Dictamen bajo los siguientes resultandos y consideraciones de orden legal.

RESULTANDO:

PRIMERO.- La persona moral denominada VALLE ORIENTE COMERCIAL S.A. DE C.V., presentó solicitud referente a la **LICENCIA DE USO DE SUELO (PARA LOS USOS PERMITIDOS Y CONDICIONADOS), PARA COMERCIAL, DE SERVICIOS Y MULTIFAMILIAR, ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS** a los cuales deberá sujetarse el uso de suelo, respecto al inmueble ubicado en la Avenida María Izquierdo lote 011 Manzana 019 entre las calles Avenida Lázaro Cárdenas y Rufino Tamayo de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual está identificado con el expediente catastral número 32-019-011 y cuenta con una superficie de 22,468.757 metros cuadrados, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número US-19925/2010.

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: *“Observaciones: Estado actual del predio: Lote baldío, colinda al oriente y al norte con calles y al poniente y al sur con lotes baldíos, no están laborando dentro del predio”*



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 32-019-011, ubicado frente a la vía pública Avenida María Izquierdo lote 011 Manzana 019 entre las calles Avenida Lázaro Cárdenas y Rufino Tamayo, 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 Valle Oriente, y conforme a la Matriz de Compatibilidad de Usos, Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, Usos Mixto, contenida en el citado Plan, determina como permitidos y condicionado los giros o clasificaciones descritos en el punto número IV ZONIFICACIÓN, 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 IV inciso A), 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 Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, Usos Mixto, contenida en el citado Plan determina como prohibidos los giros o clasificaciones descritos en el punto número IV ZONIFICACIÓN, inciso B) 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 y Servicios, únicamente para los giros o funciones específicos descritas en el punto IV, inciso B), de Zonificación del presente dictamen, así como los que se indican en los artículos 36 y 37 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. ”



QUINTO.- El expediente administrativo US-19925/2010, así como el dictamen técnico emitido por la Secretaría de Control Urbano, fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano de Control Urbano de nueva cuenta el día 24 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, de nueva cuenta en fecha 24 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 32-019-011, cuenta con los siguientes antecedentes:

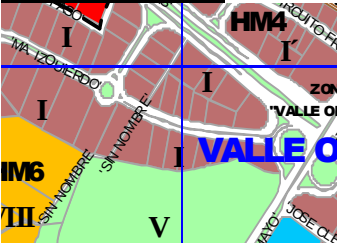
- Que la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología en fecha 7-siete de septiembre del 2000-dos mil autorizó la construcción de la barda referente a 1,296.50 metros lineales x 1.55 metros de alto, dentro del expediente administrativo CB 3909 2000 amparado en el recibo oficial 129859.
- Que la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología en fecha 23-veintitrés de agosto del 2000-dos mil autorizó la licencia de construcción para la instalación de malla ciclónica, en algunas de las colindancias del inmueble, y se indica los siguientes alineamientos viales: la Av. María Izquierdo deberá respetarse un ancho de 25.00 metros, incluyendo banquetas de 2.00 metros de ancho cada acera y un camellón central con un ancho de 1.00 metro, debiendo respetarse un ancho de 25.00 metros, incluyendo banquetas de 1.00 metro, debiendo respetar las líneas curvas de los lotes 10 de la manzana 40 y 17 de la manzana 19, que deberán tener una banqueta de 2.00 metros en su colindancia oriente de dichas curvas, por lo que respecta al lote número 10 de la manzana 40 deberá respetarse el alineamiento vial de 33.00 metros a partir del eje de las torres de alta tensión de la Comisión Federal de Electricidad, que se ubican sobre la Av. Lázaro Cárdenas, lo anterior dentro del expediente administrativo CB 3909 2000 y AV 3885/2000 con número de oficio JLODS/JSEDUE/1218/2000.
- Que la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología en fecha 7-siete de febrero del 2006-dos mil seis autorizó la licencia de uso de suelo comercial y de servicio para los giros señalados en dicha autorización, lo anterior dentro del expediente administrativo US 12960 2005 con número de oficio JIBV/JSEDUE/142/2006.
- Que la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología en fecha 28-veintiocho de junio del 2006-dos mil seis autorizó la fusión de 7-siete predios identificados con los expedientes catastrales 32,-019-011 con una superficie de 5,795.37 metros cuadrados, 32-019-012 con una superficie de 2,873.81 metros cuadrados, 32-019-013 con una superficie de 2,729.572 metros cuadrados, 32-019-014 con una superficie de 2,562.376 metros cuadrados, 32-019-015 con una superficie de 2,167.504 metros cuadrados, 32-019-016 con una superficie de 1,959.617 metros cuadrados y 32-019-017 con una superficie de 4,196.788 metros cuadrados para quedar un solo predio con una superficie total de 22,285.037 metros cuadrados, lo anterior dentro del expediente administrativo SFR-13563/2006 con número de oficio JIBV/JSEDUE/963//2006. La cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 1136 volumen 54 libro 17 sección propiedad unidad garza garcía, de fecha 13-trece de noviembre del 2000.



- Que la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología en fecha 14-catorce de Diciembre del 2006-dos mil seis autorizó la modificación de un lineamiento de construcción respecto del coeficiente de utilización del suelo (CUS) de 3.00 a 4.00 veces, lo anterior dentro del expediente administrativo CLC 14515/2006 con número de oficio JAMM/JSEDUE/1878/2006.
- Que el entonces R. Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León en la Primera Sesión Ordinaria del mes de Junio de fecha 10-diez de junio del 2008-dos mil ocho aprobó el Cambio de Uso de Suelo de Comercial y Servicios a Comercial, Servicios y Multifamiliar con una densidad de 126-ciento veintiséis departamentos (75.00 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda) para el lote identificado con el expediente catastral 32-040-005, para el lote con número de expediente catastral 32-040-010 una densidad de 69-sesenta y nueve departamentos (75.00 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda) y para el lote con número de expediente catastral 32-019-011 una densidad de 297-doscientos noventa y siete departamentos (75.00 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda); Modificación de lineamiento de construcción referente al Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 4.92 veces a 5.00 veces para el lote identificado con el número de expediente catastral 32-040-005, y para los lotes con número de expediente catastral 32-040-010 y 32-040-011 la Modificación de lineamiento de construcción referente al Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 4.00 veces a 5.00 veces, lo anterior dentro del expediente administrativo CLC 15387 2007.
- La existencia jurídica de la persona moral denominada “VALLE ORIENTE COMERCIAL S.A. de C.V.”, se acredita mediante la Escritura Pública número 1,426-mil cuatrocientos veintiséis de fecha 24-veinticuatro de junio del 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe la Lic. Gustavo Escamilla Flores, Titular de la Notaria Pública Número 26, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, dicha escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 1481 volumen 92 libro 39 sección propiedad.
- Acredita la propiedad mediante documental pública número 1,507-mil quinientos siete, de fecha 16-dieciséis de julio del 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Titular de la Notaria Pública número 26, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, relativa a la formalización de la transmisión de la propiedad con motivo de la escisión y adquiriente de la persona moral antes citada; debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con número 1481, volumen 92, libro 35, sección I Propiedad, unidad Garza García, de fecha 1-primer de octubre del 2004-dos mil cuatro.

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-19925/2010 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 la persona moral denominada VALLE ORIENTE COMERCIAL S.A. DE C.V., mediante la cual solicita **LICENCIA DE USO DE SUELO (PARA LOS USOS PERMITIDOS Y CONDICIONADOS), PARA COMERCIAL, DE SERVICIOS Y MULTIFAMILIAR, ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS** a los cuales deberá sujetarse el uso de suelo, respecto al inmueble ubicado en la Avenida María Izquierdo lote 011 Manzana 019 entre las calles Avenida Lázaro Cárdenas y Rufino Tamayo de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual está identificado con el expediente catastral número 32-019-011 y cuenta con una superficie de 22,468.757 metros cuadrados, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número US-19925/2010 y de la cual, del dictamen técnico emitido por la Secretaría de Control Urbano, se desprende, lo siguiente:

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 reconoce en el polígono Valle Oriente, la cual se indica como una zona de uso mixto I, con densidad **HM-4**, de 100.00 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, las funciones habitacional multifamiliar, comercial y de servicios, se consideran como permitidos o condicionados los siguientes:

1000	Habitacional
1003	Vivienda multifamiliar horizontal (100 m ² por unidad de vivienda)



1004	Vivienda multifamiliar vertical (departamentos) (100 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, revisterías
2124	Artículos escolares y de oficina
2125	Misceláneas
2126	Frutas y legumbres
2127	Carnes y productos derivados
2128	Carnicería, salchichonería, cremería, huevo y leche
2129	Pescados, mariscos y otros productos marinos
2130	Abarrotes y ultramarinos (tienda de conveniencia)
2131	Dulcerías, chocolates, paleterías 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	Refaccionarías
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	Telégrafos
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 “Valle Oriente”, las funciones habitacional multifamiliar, comercial y de servicios, se consideran como prohibidos son 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.

V. LAS EDIFICACIONES QUE SE EFECTUARÁN EN EL PREDIO CON EXPEDIENTE CATASTRAL 32-019-011, 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	100.00 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024. De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 59 último párrafo, del Reglamento en cita, en los predios o lotes con uso de suelo mixto ubicados en el Polígono Valle Oriente, podrá duplicarse la densidad de metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda que se indica en el Plan
Altura Máxima	No tiene límite (libre) Artículo 63, segundo párrafo
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)	5.00 veces de conformidad con la autorización por el R. Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León en la Primera Sesión Ordinaria del mes de Junio de fecha 10-diez de junio del 2008-dos mil ocho, dentro del expediente administrativo CLC 15387 2007
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)	60% Artículo 65 Fracción I letra C.
Coeficiente de Área Verde (CAV)	20% Artículo 68 Fracción III
Remetimiento Frontal	10.00 metros de la colindancia del frente del lote o predio Artículo 69 Fracción II
Remetimiento Posterior	10.00 metros de la colindancia posterior del lote o predio Artículo 69 Fracción III
Remetimiento Lateral	3.00 metros de las colindancias laterales del lote o predio Artículo 69 Fracción IV

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 concluida 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 concluida 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.

ESTACIONAMIENTO:

Estacionamiento Multifamiliar:

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 pretendan 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, revistarías	
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	Refaccionarías	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
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	
3612	Escuela de educación especial	1 cajón por cada 25 m2 de construcción
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 SENCIL LA	HILER A 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 A	HILERA DOBLE A
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 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 flota 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 flota, 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 de que impidan la visión y la circulación hacia los lotes o predios con uso de suelo habitacional. Asimismo, 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 de 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.

VI. DICTAMEN.

Tomando en consideración que el inmueble con expediente catastral 32-019-011, ubicado frente a la vía pública Avenida María Izquierdo lote 011 Manzana 019 entre las calles Avenida Lázaro Cárdenas y Rufino Tamayo, 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 Valle Oriente, y conforme a la Matriz de Compatibilidad de Usos, Destinos del Suelo por Zonas Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, Usos Mixto, contenida en el citado Plan, determina como permitidos y condicionado los giros o clasificaciones descritos en el punto número IV ZONIFICACIÓN, 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 IV inciso A), 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 Secundarias, Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, Usos Mixto, contenida en el citado Plan determina como prohibidos los giros o clasificaciones descritos en el punto número IV ZONIFICACIÓN, inciso B) 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 y Servicios, únicamente para los giros o funciones específicos descritas en el punto IV, inciso B), de Zonificación del presente dictamen, así como los que se indican en los artículos 36 y 37 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

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 siguiente:

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** a la persona moral denominada VALLE ORIENTE COMERCIAL S.A. DE C.V., su promoción mediante la cual solicita **LICENCIA DE USO DE SUELO (PARA LOS USOS PERMITIDOS Y CONDICIONADOS), PARA COMERCIAL, DE SERVICIOS Y MULTIFAMILIAR, ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS**, únicamente para los giros o funciones específicos descritas en el punto IV inciso A), 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, respecto al inmueble ubicado en la Avenida María Izquierdo lote 011 Manzana 019 entre las calles Avenida Lázaro Cárdenas y Rufino Tamayo de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual está identificado con el expediente catastral número 32-019-011 y cuenta con una superficie de 22,468.757 metros cuadrados, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número US-19925/2010.

Así mismo, conforme a la Matriz de Compatibilidad de Usos, Destinos del Suelo por Zonas; Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, Usos Mixto, contenida en el citado Plan determina como prohibidos los giros o clasificaciones descritos en el punto número IV inciso B) del presente Dictamen, por lo que se dictamina como **NEGATIVO** a la persona moral denominada VALLE ORIENTE COMERCIAL S.A. DE C.V., 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 punto IV, inciso B), de Zonificación del presente dictamen.

Por lo que, 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 a la persona moral denominada VALLE ORIENTE COMERCIAL S.A. DE C.V., que la 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.

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 la licencia correspondiente.

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 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 A FAVOR.

Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar. Gracias, es referente a lo mismo, sobre este expediente y sobre el 19976/2010, me voy a permitir nada más a dar lectura al voto



particular Secretario, sobre mí postura y creo que es la misma postura de la Regidora Villarreal y la Regidora Kontos.

16 de noviembre de 2010, al Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, presente.

Por este conducto el suscrito tengo a bien a presentar voto particular en contra de los dictámenes relativos a los expedientes US 19925/2010 y US 19976/2010 en lo concerniente a las licencias de uso de suelo presentadas en fecha 7 de septiembre de 2010, ante la Secretaría de Control Urbano y vistas para su estudio análisis y dictamen ante los integrantes de Control Urbano de fecha 24 de septiembre de 2010, sometidas al pleno del Republicano Ayuntamiento para su aprobación, en segunda sesión ordinaria de fecha del día de hoy 19 de noviembre de 2010.

Lo anterior en virtud de que un servidor tiene conocimiento sobre los inmuebles que ampara los expedientes catastrales 32-019-011 y 32-040-010 respectivamente al que se hace referencia en los expedientes administrativos citados en el primer párrafo de este escrito, existe el día de hoy un procedimiento judicial en trámite, relativo a la lite de la titularidad o propiedad de dichos inmuebles entre dos personas morales.

Es importante mencionar que tanto la Secretaría de Control Urbano y la Dirección General de Asuntos Jurídicos a la fecha tiene conocimientos de dicho procedimiento judicial.

Atentamente Lic. José Eduardo cruz Salazar, Regidor del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Gracias.

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 19925/2010 relativo a solicitud de Licencia de Uso de Suelo (para los Usos Permitidos y Condicionados), para Comercial, de Servicios y Multifamiliar, así como la Aplicación de Lineamientos Urbanísticos, en los términos expuestos, lo cual fue aprobado por mayoría con 7 votos a favor, 3 en contra y 1 abstención.

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

Se recibe el voto particular la de la Regidora María Mercedes Kontos Fuentes y de la Regidora Silvia Gabriela Villarreal de la Garza y el Lic. Eduardo José Cruz Salazar en el mismo sentido que lo está manifestando que es en contra del acuerdo presentado.

Para la presentación del noveno dictamen tiene la palabra el C. Francisco Cantú González, Vocal de la Comisión de Control Urbano relativo al Expediente Administrativo CLC 19946/2010.

DICTAMEN

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

P R E S E N T E.-

A los integrantes de la Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento nos fue turnada en fecha 24 de septiembre de 2010, la solicitud presentada el día 13 de septiembre del presente año, por los C.C. JOSÉ MIGUEL LARRAZA GUTIÉRREZ y ROSA IRENE GÓMEZ ARIZPE, mediante la cual solicita la modificación de lineamientos para la obra nueva de construcción de Casa Habitación Unifamiliar, referente a la Altura de 9.00 metros a 18.59 metros en el punto más crítico y al remetimiento lateral derecho de 1.00 metros a 0.00 metros en un tramo de 7.50 metros lineales en losa jardín, para el predio ubicado en la calle Cerro de la Silla s/n, lote 15 manzana 23 (catastralmente 32) fraccionamiento Mesa de la Corona 1er Sector en este municipio, el predio colinda al Norte con Cerro de la Silla, Cerro de Picachos; al Oeste colinda con la calle Cerro de las Mitras y al Este con Cerro de Picachos, con una superficie de terreno de 456.90 metros cuadrados y con expediente catastral número 21-032-015, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CLC 19946/2010**, 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. Los solicitantes 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, presentaron solicitud de modificación de lineamientos para la obra nueva de construcción de Casa Habitación Unifamiliar, referente a la Altura de 9.00 metros a 18.59 metros en el punto más crítico y al remetimiento lateral derecho de 1.00 metros a 0.00 metros en un tramo de 7.50 metros lineales en losa jardín, para el predio ubicado en la calle Cerro de la Silla s/n, lote 15 manzana 23 (catastralmente 32) fraccionamiento Mesa de la Corona 1er Sector en este municipio, el predio colinda al Norte con Cerro de la Silla, Cerro de Picachos; al Oeste colinda con la calle Cerro de las Mitras y al Este con Cerro de Picachos, con una superficie de terreno de 456.90 metros cuadrados y con expediente catastral número 21-032-015, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CLC 19946/2010**.



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

1. Solicitud dirigida al Secretario de Control Urbano, relativa a la modificación de lineamientos para la obra nueva de construcción de Casa Habitación Unifamiliar, referente a la Altura de 9.00 metros a 18.59 metros en el punto más crítico y al remetimiento lateral derecho de 1.00 metros a 0.00 metros en un tramo de 7.50 metros lineales en losa jardín, para el predio ubicado en la calle Cerro de la Silla s/n, lote 15 manzana 23 (catastralmente 32) fraccionamiento Mesa de la Corona 1er Sector en este municipio, el predio colinda al Norte con Cerro de la Silla, Cerro de Picachos; al Oeste colinda con la calle Cerro de las Mitras y al Este con Cerro de Picachos, con una superficie de terreno de 456.90 metros cuadrados y con expediente catastral número 21-032-015.
2. Copia del recibo número 0046-0028783 de fecha 05 de enero de 2010, relativo al pago del impuesto predial del predio identificado con el expediente catastral número 21-032-015.
3. Copia del Poder Especial a favor del Arq. Diego Larraza Gómez para llevar a cabo los trámites necesarios para obtener los permisos de construcción de casa habitación sobre el inmueble identificado con el expediente catastral 21-032-015.
4. Copia de la Escritura Pública No. 4,200 de fecha 18 de marzo de 1998, pasada ante la fe del C. LIC. EMILIO CARDENAS ESTRADA, Titular de la Notaría Pública No.3 con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE que celebran por una parte la C. CORDELIA JANETTE AYALA RODRIGUEZ DE ANDONIE, en su carácter PARTE VENDEDORA, y por otra parte los C.C. JOSÉ MIGUEL LARRAZA GUTIÉRREZ y ROSA IRENE GÓMEZ ARIZPE DE LARRAZA, como PARTE COMPRADORA, el cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 574, volumen 74, libro 11, Sección I Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 20 de Abril de 1998.
5. Copia de la identificación oficial del C. Diego Larraza Gómez, expedida por el Instituto Federal Electoral, con folio número 0000104326858.
6. Copia de la identificación oficial de la C. Rosa Irene Gómez Arizpe, expedida por el Instituto Federal Electoral, con folio número 0000035234752.
7. Copia de la identificación oficial del C. José Miguel Larraza Gutiérrez, expedida por el Instituto Federal Electoral, con folio número 00000035234780.
8. Copia del recibo oficial número 0082-00017042 de fecha 13 de septiembre de 2010, por concepto de pago por inicio de trámite de cambio de lineamientos.
9. Orden de pago con número de folio 153795 por concepto del trámite de cambio de lineamientos.
10. Croquis de ubicación del predio.
11. Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable respecto al CAMBIO DE LIENAMIENTO del predio ubicado en calle Cerro de la Silla s/n, lote 15 manzana 23 (catastralmente 32) fraccionamiento Mesa de la Corona 1er Sector en este municipio, referente a la modificación de lineamientos para la obra nueva de construcción de Casa Habitación Unifamiliar, referente a la Altura de 9.00 metros a 18.59 metros en el punto más crítico y al remetimiento lateral derecho de 1.00 metros a 0.00 metros en un tramo de 7.50 metros lineales en losa jardín, para el predio ubicado en la calle Cerro de la Silla s/n, lote 15 manzana 23 (catastralmente 32) fraccionamiento Mesa de la Corona 1er Sector en este municipio, el predio colinda al Norte con Cerro de la Silla, Cerro de Picachos; al Oeste colinda con la calle Cerro de las Mitras y al Este con Cerro de Picachos, con una superficie de terreno de 456.90 metros cuadrados y con expediente catastral número 21-032-015, la cual es firmada por el C. PABLO GARZA SADA, propietario del predio ubicado en Cerro de la Silla s/n, con expediente catastral 21-032-016 en este municipio, así como copia del estado de cuenta del predio en referencia y copia de la identificación oficial.
12. Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable respecto al CAMBIO DE LINEAMIENTO del predio ubicado en calle Cerro de la Silla s/n, lote 15 manzana 23 (catastralmente 32) fraccionamiento Mesa de la Corona 1er Sector en la Colonia Villa Montaña en este municipio, referente a la modificación de lineamientos para la obra nueva de construcción de Casa Habitación Unifamiliar, referente a la Altura de 9.00 metros a 18.59 metros en el punto más crítico y al remetimiento lateral derecho de 1.00 metros a 0.00 metros en un tramo de 7.50 metros lineales en losa jardín, para el predio ubicado en la calle Cerro de la Silla s/n, lote 15 manzana 23 (catastralmente 32) fraccionamiento Mesa de la Corona 1er



Sector en este municipio, el predio colinda al Norte con Cerro de la Silla, Cerro de Picachos; al Oeste colinda con la calle Cerro de las Mitras y al Este con Cerro de Picachos, con una superficie de terreno de 456.90 metros cuadrados y con expediente catastral número 21-032-015, la cual es firmada por los C.C. OSCAR MORENO MONTEMAYOR y SILVIA GARCIA RIVAS, propietarios del predio ubicado en Cerro de la Silla s/n, con expediente catastral 21-032-020 en este municipio, así como copia de las Escrituras Públicas del predio en comento y copia de la identificación oficial

13. Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable respecto al CAMBIO DE LINEAMIENTO del predio ubicado en calle Cerro de la Silla s/n, lote 15 manzana 23 (catastralmente 32) fraccionamiento Mesa de la Corona 1er Sector en la Colonia Villa Montaña en este municipio, referente a la modificación de lineamientos para la obra nueva de construcción de Casa Habitación Unifamiliar, referente a la Altura de 9.00 metros a 18.59 metros en el punto más crítico y al remetimiento lateral derecho de 1.00 metros a 0.00 metros en un tramo de 7.50 metros lineales en losa jardín, para el predio ubicado en la calle Cerro de la Silla s/n, lote 15 manzana 23 (catastralmente 32) fraccionamiento Mesa de la Corona 1er Sector en este municipio, el predio colinda al Norte con Cerro de la Silla, Cerro de Picachos; al Oeste colinda con la calle Cerro de las Mitras y al Este con Cerro de Picachos, con una superficie de terreno de 456.90 metros cuadrados y con expediente catastral número 21-032-015, la cual es firmada por la C. ROSA IRENE GÓMEZ ARIZPE propietaria del predio ubicado en Cerro de la Silla s/n, con expediente catastral 21-032-014 en este municipio, así como copia del Estado de Cuenta del inmueble en mención y copia de la identificación oficial.
14. Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable respecto al CAMBIO DE LINEAMIENTO del predio ubicado en calle Cerro de la Silla s/n, lote 15 manzana 23 (catastralmente 32) fraccionamiento Mesa de la Corona 1er Sector en la Colonia Villa Montaña en este municipio, referente a la modificación de lineamientos para la obra nueva de construcción de Casa Habitación Unifamiliar, referente a la Altura de 9.00 metros a 18.59 metros en el punto más crítico y al remetimiento lateral derecho de 1.00 metros a 0.00 metros en un tramo de 7.50 metros lineales en losa jardín, para el predio ubicado en la calle Cerro de la Silla s/n, lote 15 manzana 23 (catastralmente 32) fraccionamiento Mesa de la Corona 1er Sector en este municipio, el predio colinda al Norte con Cerro de la Silla, Cerro de Picachos; al Oeste colinda con la calle Cerro de las Mitras y al Este con Cerro de Picachos, con una superficie de terreno de 456.90 metros cuadrados y con expediente catastral número 21-032-015, la cual es firmada por el C. GUSTAVO IGNACIO TALANCÓN GÓMEZ propietario del predio ubicado en Cerro del Mirador 118, Colonia Mesa de la Corona, con expediente catastral 21-032-009 en este municipio, así como copia del Estado de Cuenta del inmueble en mención,
15. Solicitud en formato oficial relativa al cambio de lineamiento para la obra nueva de construcción de Casa Habitación Unifamiliar, referente a la Altura de 9.00 metros a 18.59 metros en el punto más crítico y al remetimiento lateral derecho de 1.00 metros a 0.00 metros en un tramo de 7.50 metros lineales en losa jardín, para el predio ubicado en la calle Cerro de la Silla s/n, lote 15 manzana 23 (catastralmente 32) fraccionamiento Mesa de la Corona 1er Sector en este municipio, el predio colinda al Norte con Cerro de la Silla, Cerro de Picachos; al Oeste colinda con la calle Cerro de las Mitras y al Este con Cerro de Picachos, con una superficie de terreno de 456.90 metros cuadrados y con expediente catastral número 21-032-015.
16. Escrito suscrito por los C.C. JOSÉ MIGUEL LARRAZA GUTIÉRREZ y ROSA IRENE GÓMEZ ARIZPE, dirigido al Republicano Ayuntamiento en el cual solicitan el cambio de lineamiento para la obra nueva de construcción de Casa Habitación Unifamiliar, referente a la Altura de 9.00 metros a 18.59 metros en el punto más crítico y al remetimiento lateral derecho de 1.00 metros a 0.00 metros en un tramo de 7.50 metros lineales en losa jardín, para el predio ubicado en la calle Cerro de la Silla s/n, lote 15 manzana 23 (catastralmente 32) fraccionamiento Mesa de la Corona 1er Sector en este municipio, el predio colinda al Norte con Cerro de la Silla, Cerro de Picachos; al Oeste colinda con la calle Cerro de las Mitras y al Este con Cerro de Picachos, con una superficie de terreno de 456.90 metros cuadrados y con expediente catastral número 21-032-015.
17. Croquis de la ubicación del predio.
18. 7-siete fotografías del predio.
19. Localización del predio del programa GOOGLE.
20. 5-cinco Planos en el que se determina el uso específico de cada área de la edificación.



21. 4- cuatro fotografía del predio.

TERCERO. La Secretaría de Control Urbano, con fundamento en el numeral 148 fracción III del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del 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 existe actualmente una casa habitación unifamiliar, con el fin de realizar unas ampliaciones es necesarios regularizar unas áreas que no estaban incluidas en los planos aprobados consistentes en unas ampliaciones a las recámaras y lavandería, por lo que está solicitando la Modificación de lineamientos de construcción para en una Casa Habitación Unifamiliar, referente al Coeficiente de Área Verde de 40% (160.00 metros cuadrados) a 26.65% (106.60 metros cuadrados y del remetimiento lateral poniente de 1.50 metros según requerimiento a 0.00 metros en un tramo de 11.80 metros

Se pone a consideración de la Comisión la presente solicitud.

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)	160.00 metros (40%)	106.60 metros (26.65%)	34 %
Remetimiento Lateral Poniente	1.50 metros	0.00 metros	100 %

CUARTO. La Secretaría de Control Urbano en observancia al numeral 148 fracción IV del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, turnó en fecha 24 de septiembre 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 del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la Secretaría de Control Urbano turnó a esta Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento las constancias que integran el expediente formado con motivo de la solicitud de los peticionarios, 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 del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la Secretaría de Control Urbano turnó en fecha 24 de septiembre de 2010 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 19946/2010**, en los siguientes términos:

1. La propiedad del inmueble y el interés jurídico que asiste a los promoventes lo acreditan con los siguientes documentos:



- Copia de la Escritura Pública No. 4,200 de fecha 18 de marzo de 1998, pasada ante la fe del C. LIC. EMILIO CARDENAS ESTRADA, Titular de la Notaría Pública No.3 con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE que celebran por una parte la C. CORDELIA JANETTE AYALA RODRIGUEZ DE ANDONIE, en su carácter PARTE VENDEDORA, y por otra parte los C.C. JOSÉ MIGUEL LARRAZA GUTIÉRREZ y ROSA IRENE GÓMEZ ARIZPE DE LARRAZA, como PARTE COMPRADORA, el cual se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 574, volumen 74, libro 11, Sección I Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 20 de Abril de 1998.
2. 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:
- Solicitud dirigida al Secretario de Control Urbano, relativa a la modificación de lineamientos para la obra nueva de construcción de Casa Habitación Unifamiliar, referente a la Altura de 9.00 metros a 18.59 metros en el punto más crítico y al remetimiento lateral derecho de 1.00 metros a 0.00 metros en un tramo de 7.50 metros lineales en losa jardín, para el predio ubicado en la calle Cerro de la Silla s/n, lote 15 manzana 23 (catastralmente 32) fraccionamiento Mesa de la Corona 1er Sector en este municipio, el predio colinda al Norte con Cerro de la Silla, Cerro de Picachos; al Oeste colinda con la calle Cerro de las Mitras y al Este con Cerro de Picachos, con una superficie de terreno de 456.90 metros cuadrados y con expediente catastral número 21-032-015.
 - Copia del recibo número 0046-0028783 de fecha 05 de enero de 2010, relativo al pago del impuesto predial del predio identificado con el expediente catastral número 21-032-015.
 - Copia del Poder Especial a favor del Arq. Diego Larraza Gómez para llevar a cabo los trámites necesarios para obtener los permisos de construcción de casa habitación sobre el inmueble identificado con el expediente catastral 21-032-015.
 - Copia de la identificación oficial del C. Diego Larraza Gómez, expedida por el Instituto Federal Electoral, con folio número 0000104326858.
 - Copia de la identificación oficial de la C. Rosa Irene Gómez Arizpe, expedida por el Instituto Federal Electoral, con folio número 0000035234752.
 - Copia de la identificación oficial del C. José Miguel Larraza Gutiérrez, expedida por el Instituto Federal Electoral, con folio número 00000035234780.
 - Copia del recibo oficial número 0082-00017042 de fecha 13 de septiembre de 2010, por concepto de pago por inicio de trámite de cambio de lineamientos.
 - Orden de pago con número de folio 153795 por concepto del trámite de cambio de lineamientos.
 - Croquis de ubicación del predio.
 - Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable respecto al CAMBIO DE LIENAMIENTO del predio ubicado en calle Cerro de la Silla s/n, lote 15 manzana 23 (catastralmente 32) fraccionamiento Mesa de la Corona 1er Sector en este municipio, referente a la modificación de lineamientos para la obra nueva de construcción de Casa Habitación Unifamiliar, referente a la Altura de 9.00 metros a 18.59 metros en el punto más crítico y al remetimiento lateral derecho de 1.00 metros a 0.00 metros en un tramo de 7.50 metros lineales en losa jardín, para el predio ubicado en la calle Cerro de la Silla s/n, lote 15 manzana 23 (catastralmente 32) fraccionamiento Mesa de la Corona 1er Sector en este municipio, el predio colinda al Norte con Cerro de la Silla, Cerro de Picachos; al Oeste colinda con la calle Cerro de las Mitras y al Este con Cerro de Picachos, con una superficie de terreno de 456.90 metros cuadrados y con expediente catastral número 21-032-015, la cual es firmada por el C. PABLO GARZA SADA, propietario del predio ubicado en Cerro de la Silla s/n, con expediente catastral 21-032-016 en este municipio, así como copia del estado de cuenta del predio en referencia y copia de la identificación oficial.
 - Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable respecto al CAMBIO DE LINEAMIENTO del predio ubicado en calle Cerro de la Silla s/n, lote 15 manzana 23 (catastralmente 32) fraccionamiento Mesa de la Corona 1er Sector en la Colonia Villa Montaña en este municipio, referente a la



modificación de lineamientos para la obra nueva de construcción de Casa Habitación Unifamiliar, referente a la Altura de 9.00 metros a 18.59 metros en el punto más crítico y al remetimiento lateral derecho de 1.00 metros a 0.00 metros en un tramo de 7.50 metros lineales en losa jardín, para el predio ubicado en la calle Cerro de la Silla s/n, lote 15 manzana 23 (catastralmente 32) fraccionamiento Mesa de la Corona 1er Sector en este municipio, el predio colinda al Norte con Cerro de la Silla, Cerro de Picachos; al Oeste colinda con la calle Cerro de las Mitras y al Este con Cerro de Picachos, con una superficie de terreno de 456.90 metros cuadrados y con expediente catastral número 21-032-015, la cual es firmada por los C.C. OSCAR MORENO MONTEMAYOR y SILVIA GARCIA RIVAS, propietarios del predio ubicado en Cerro de la Silla s/n, con expediente catastral 21-032-020 en este municipio, así como copia de las Escrituras Públicas del predio en comento y copia de la identificación oficial

- Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable respecto al CAMBIO DE LINEAMIENTO del predio ubicado en calle Cerro de la Silla s/n, lote 15 manzana 23 (catastralmente 32) fraccionamiento Mesa de la Corona 1er Sector en la Colonia Villa Montaña en este municipio, referente a la modificación de lineamientos para la obra nueva de construcción de Casa Habitación Unifamiliar, referente a la Altura de 9.00 metros a 18.59 metros en el punto más crítico y al remetimiento lateral derecho de 1.00 metros a 0.00 metros en un tramo de 7.50 metros lineales en losa jardín, para el predio ubicado en la calle Cerro de la Silla s/n, lote 15 manzana 23 (catastralmente 32) fraccionamiento Mesa de la Corona 1er Sector en este municipio, el predio colinda al Norte con Cerro de la Silla, Cerro de Picachos; al Oeste colinda con la calle Cerro de las Mitras y al Este con Cerro de Picachos, con una superficie de terreno de 456.90 metros cuadrados y con expediente catastral número 21-032-015, la cual es firmada por la C. ROSA IRENE GÓMEZ ARIZPE propietaria del predio ubicado en Cerro de la Silla s/n, con expediente catastral 21-032-014 en este municipio, así como copia del Estado de Cuenta del inmueble en mención y copia de la identificación oficial.
- Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable respecto al CAMBIO DE LINEAMIENTO del predio ubicado en calle Cerro de la Silla s/n, lote 15 manzana 23 (catastralmente 32) fraccionamiento Mesa de la Corona 1er Sector en la Colonia Villa Montaña en este municipio, referente a la modificación de lineamientos para la obra nueva de construcción de Casa Habitación Unifamiliar, referente a la Altura de 9.00 metros a 18.59 metros en el punto más crítico y al remetimiento lateral derecho de 1.00 metros a 0.00 metros en un tramo de 7.50 metros lineales en losa jardín, para el predio ubicado en la calle Cerro de la Silla s/n, lote 15 manzana 23 (catastralmente 32) fraccionamiento Mesa de la Corona 1er Sector en este municipio, el predio colinda al Norte con Cerro de la Silla, Cerro de Picachos; al Oeste colinda con la calle Cerro de las Mitras y al Este con Cerro de Picachos, con una superficie de terreno de 456.90 metros cuadrados y con expediente catastral número 21-032-015, la cual es firmada por el C. GUSTAVO IGNACIO TALANCÓN GÓMEZ propietario del predio ubicado en Cerro del Mirador 118, Colonia Mesa de la Corona, con expediente catastral 21-032-009 en este municipio, así como copia del Estado de Cuenta del inmueble en mención,
- Solicitud en formato oficial relativa al cambio de lineamiento para la obra nueva de construcción de Casa Habitación Unifamiliar, referente a la Altura de 9.00 metros a 18.59 metros en el punto más crítico y al remetimiento lateral derecho de 1.00 metros a 0.00 metros en un tramo de 7.50 metros lineales en losa jardín, para el predio ubicado en la calle Cerro de la Silla s/n, lote 15 manzana 23 (catastralmente 32) fraccionamiento Mesa de la Corona 1er Sector en este municipio, el predio colinda al Norte con Cerro de la Silla, Cerro de Picachos; al Oeste colinda con la calle Cerro de las Mitras y al Este con Cerro de Picachos, con una superficie de terreno de 456.90 metros cuadrados y con expediente catastral número 21-032-015.
- Escrito suscrito por los C.C. JOSÉ MIGUEL LARRAZA GUTIÉRREZ y ROSA IRENE GÓMEZ ARIZPE, dirigido al Republicano Ayuntamiento en el cual solicitan el cambio de lineamiento para la obra nueva de construcción de Casa Habitación Unifamiliar, referente a la Altura de 9.00 metros a 18.59 metros en el punto más crítico y al remetimiento lateral derecho de 1.00 metros a 0.00 metros en un tramo de 7.50 metros lineales en losa jardín, para el predio ubicado en la calle Cerro de la Silla s/n, lote 15 manzana 23 (catastralmente 32) fraccionamiento Mesa de la Corona 1er Sector en este municipio, el predio colinda al Norte con Cerro de la Silla, Cerro de Picachos; al Oeste colinda con la calle Cerro de las Mitras y al Este con Cerro de Picachos, con una superficie de terreno de 456.90 metros cuadrados y con expediente catastral número 21-032-015.
- Croquis de la ubicación del predio.
- 7-siete fotografías del predio.



- Localización del predio del programa GOOGLE.
- 5-cinco Planos en el que se determina el uso específico de cada área de la edificación.
- 4- cuatro fotografía del predio.

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 del 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 respecto al CAMBIO DE LIENAMIENTO del predio ubicado en calle Cerro de la Silla s/n, lote 15 manzana 23 (catastralmente 32) fraccionamiento Mesa de la Corona 1er Sector en este municipio, referente a la modificación de lineamientos para la obra nueva de construcción de Casa Habitación Unifamiliar, referente a la Altura de 9.00 metros a 18.59 metros en el punto más crítico y al remetimiento lateral derecho de 1.00 metros a 0.00 metros en un tramo de 7.50 metros lineales en losa jardín, para el predio ubicado en la calle Cerro de la Silla s/n, lote 15 manzana 23 (catastralmente 32) fraccionamiento Mesa de la Corona 1er Sector en este municipio, el predio colinda al Norte con Cerro de la Silla, Cerro de Picachos; al Oeste colinda con la calle Cerro de las Mitras y al Este con Cerro de Picachos, con una superficie de terreno de 456.90 metros cuadrados y con expediente catastral número 21-032-015, la cual es firmada por el C. PABLO GARZA SADA, propietario del predio ubicado en Cerro de la Silla s/n, con expediente catastral 21-032-016 en este municipio, así como copia del estado de cuenta del predio en referencia y copia de la identificación oficial.
- Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable respecto al CAMBIO DE LINEAMIENTO del predio ubicado en calle Cerro de la Silla s/n, lote 15 manzana 23 (catastralmente 32) fraccionamiento Mesa de la Corona 1er Sector en la Colonia Villa Montaña en este municipio, referente a la modificación de lineamientos para la obra nueva de construcción de Casa Habitación Unifamiliar, referente a la Altura de 9.00 metros a 18.59 metros en el punto más crítico y al remetimiento lateral derecho de 1.00 metros a 0.00 metros en un tramo de 7.50 metros lineales en losa jardín, para el predio ubicado en la calle Cerro de la Silla s/n, lote 15 manzana 23 (catastralmente 32) fraccionamiento Mesa de la Corona 1er Sector en este municipio, el predio colinda al Norte con Cerro de la Silla, Cerro de Picachos; al Oeste colinda con la calle Cerro de las Mitras y al Este con Cerro de Picachos, con una superficie de terreno de 456.90 metros cuadrados y con expediente catastral número 21-032-015, la cual es firmada por los C.C. OSCAR MORENO MONTEMAYOR y SILVIA GARCIA RIVAS, propietarios del predio ubicado en Cerro de la Silla s/n, con expediente catastral 21-032-020 en este municipio, así como copia de las Escrituras Públicas del predio en comento y copia de la identificación oficial
- Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable respecto al CAMBIO DE LINEAMIENTO del predio ubicado en calle Cerro de la Silla s/n, lote 15 manzana 23 (catastralmente 32) fraccionamiento Mesa de la Corona 1er Sector en la Colonia Villa Montaña en este municipio, referente a la modificación de lineamientos para la obra nueva de construcción de Casa Habitación Unifamiliar, referente a la Altura de 9.00 metros a 18.59 metros en el punto más crítico y al remetimiento lateral derecho de 1.00 metros a 0.00 metros en un tramo de 7.50 metros lineales en losa jardín, para el predio ubicado en la calle Cerro de la Silla s/n, lote 15 manzana 23 (catastralmente 32) fraccionamiento Mesa de la Corona 1er Sector en este municipio, el predio colinda al Norte con Cerro de la Silla, Cerro de Picachos; al Oeste colinda con la calle Cerro de las Mitras y al Este con Cerro de Picachos, con una superficie de terreno de 456.90 metros cuadrados y con expediente catastral número 21-032-015, la cual es firmada por la C. ROSA IRENE GÓMEZ ARIZPE propietaria del predio ubicado en Cerro de la Silla s/n, con expediente catastral 21-032-014 en este municipio, así como copia del Estado de Cuenta del inmueble en mención y copia de la identificación oficial.
- Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable respecto al CAMBIO DE LINEAMIENTO del predio ubicado en calle Cerro de la Silla s/n, lote 15 manzana 23



(catastralmente 32) fraccionamiento Mesa de la Corona 1er Sector en la Colonia Villa Montaña en este municipio, referente a la modificación de lineamientos para la obra nueva de construcción de Casa Habitación Unifamiliar, referente a la Altura de 9.00 metros a 18.59 metros en el punto más crítico y al remetimiento lateral derecho de 1.00 metros a 0.00 metros en un tramo de 7.50 metros lineales en losa jardín, para el predio ubicado en la calle Cerro de la Silla s/n, lote 15 manzana 23 (catastralmente 32) fraccionamiento Mesa de la Corona 1er Sector en este municipio, el predio colinda al Norte con Cerro de la Silla, Cerro de Picachos; al Oeste colinda con la calle Cerro de las Mitras y al Este con Cerro de Picachos, con una superficie de terreno de 456.90 metros cuadrados y con expediente catastral número 21-032-015, la cual es firmada por el C. GUSTAVO IGNACIO TALANCÓN GÓMEZ propietario del predio ubicado en Cerro del Mirador 118, Colonia Mesa de la Corona, con expediente catastral 21-032-009 en este municipio, así como copia del Estado de Cuenta del inmueble en mención,

3. 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 relativa a la modificación de lineamiento de obra nueva de construcción de Casa Habitación Unifamiliar, referente a la Altura de 9.00 metros a 18.59 metros en el punto más crítico y al remetimiento lateral derecho de 1.00 metros a 0.00 metros en un tramo de 7.50 metros lineales en losa jardín, con expediente catastral número 21-032-015, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CLC 19946/2010**, 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 19946-2010**

Expediente Catastral No. **21-032-015**

Asunto: **Modificación de lineamientos para la obra nueva de construcción de Casa Habitación Unifamiliar, referente a la Altura de 9.00 metros a 18.59 metros en el punto más crítico y al remetimiento lateral derecho de 1.00 metros a 0.00 metros en un tramo de 7.50 metros lineales en losa jardín.**

Ubicación: **Calle Cerro de la Silla s/n, lote 15 manzana 23 (catastralmente 32) fraccionamiento Mesa de la Corona 1er Sector.**

Superficie del terreno:	456.90 m2
M2 de área por Construir:	697.04 m2
Construcción total:	697.04 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-11 (500.00 metros cuadrados de terreno por vivienda).

Colindancias del predio

El predio colinda al norte con Calle Cerro de la Silla y cruzando esta con Lote Baldío, al sur colinda con Casa Habitación, al oriente colinda con Lote Baldío y al Poniente colinda con Lote Baldío.

Inspección física

María Elena Ramos Ramos: **Sin empezar (terreno actualmente baldío), existen árboles nativos del lugar en interior, no existe mobiliario urbano, el arroyo de calle por Cerro de la Silla es de 7.90 metros y no cuenta con banquetas en ambos lados y colinda con baldíos.** 23/09/2010 11:52:37 a.m.

Antecedentes

No cuenta con ningún tipo de antecedente.



Opinión Técnica de la Secretaría de Control Urbano
Análisis Preliminar del Proyecto

El predio se encuentra baldío, con el fin de construir una casa habitación unifamiliar se está solicitando la modificación de lineamientos de construcción en lo referente a la altura de la casa habitación de en el punto más crítico de de 9.00 metros a 18.59 metros y remetimiento lateral derecho de 1.00 metros a 0.00 metros en un tramo de 7.50 metros lineales en losa jardín. Es importante destacar que se cuenta con las firmas de los vecinos colindantes que pudieran estar afectados y que los cambios se refieren solo a un punto crítico, además de que no se ha iniciado aún la construcción

Se pone a consideración de la Comisión la presente solicitud

Modificación solicitada	Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N. L.	Proyecto	% de variación
Altura Posterior Mas Critica	9.00 metros.	18.59 metros	106 %
Remetimiento Lateral Derecho.	1.00 metros.	0.00 metros en un tramo de 7.50 metros lineales en Losa Jardín.	100 %

Opinión Ciudadana

El interesado presentó la firma del propietario del predio colindante identificado con expediente catastral 21-032-014, así como también presenta la firma del propietario del predio colindante identificado con expediente catastral 21-031-009, también presenta la firma del propietario del predio colindante identificado con expediente catastral 21-032-020, también presentó la firma del propietario del predio colindante identificado con expediente catastral 21-032-016, quienes están de acuerdo con la modificación solicitada,

Opinión del Consejo Consultivo Ciudadano de Control Urbano.

Se presentó el día 24 de septiembre del 2010. Su opinión fue en sentido **POSITIVO 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
Rúbrica

Opinión de la Comisión de Control Urbano.

Se presentó el día 24 de septiembre 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 19946/2010, advierte que lo solicitado consiste en la modificación de lineamiento de obra nueva de construcción de Casa Habitación Unifamiliar, referente a la Altura de 9.00 metros a 18.59 metros en el punto más crítico y al remetimiento lateral derecho de 1.00 metros a 0.00 metros en un tramo de 7.50 metros lineales en losa jardín, con expediente catastral número 21-032-015, para el predio ubicado en la calle Cerro de la Silla s/n, lote 15 manzana 23 (catastralmente 32) fraccionamiento Mesa de la Corona 1er Sector en este municipio, el predio colinda al Norte con Cerro de la Silla, Cerro de Picachos; al Oeste colinda con la calle Cerro de las Mitras y al Este con Cerro de Picachos, con una superficie de terreno de 456.90 metros cuadrados y con expediente catastral número 21-032-015, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CLC 19946/2010**, en términos de lo que establece la fracción I del numeral 148 del Reglamento en cita, los solicitantes allegaron, 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, de lo que se deduce que los peticionarios cumplen con lo establecido en el numeral en cita, (artículo 148 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León), 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: “El predio se encuentra baldío, con el fin de construir una casa habitación unifamiliar se está solicitando la modificación de lineamientos de construcción en lo referente a la altura de la casa habitación de en el punto más crítico de de 9.00 metros a 18.59 metros y remetimiento lateral derecho de 1.00 metros a 0.00 metros en un tramo de 7.50 metros lineales en losa jardín. Es importante destacar que se cuenta con las firmas de los vecinos colindantes que pudieran estar afectados y que los cambios se refieren solo a un punto crítico, además de que no se ha iniciado aún la construcción” y 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, y al haber cumplido los peticionarios con cada uno de los requisitos previstos en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, esta Comisión de Control Urbano, resuelve **APROBAR** lo solicitado por los C.C. JOSÉ MIGUEL LARRAZA GUTIÉRREZ y ROSA IRENE GÓMEZ ARIZPE, relativo a la modificación de lineamiento de obra nueva de construcción de Casa Habitación Unifamiliar, referente a la Altura de 9.00 metros a 18.59 metros en el punto más crítico y al remetimiento lateral derecho de 1.00 metros a 0.00 metros en un tramo de 7.50 metros lineales en losa jardín, con expediente catastral número 21-032-015, para el predio ubicado en la calle Cerro de la Silla s/n, lote 15 manzana 23 (catastralmente 32) fraccionamiento Mesa de la Corona 1er Sector en este municipio, el predio colinda al Norte con Cerro de la Silla, Cerro de Picachos; al Oeste colinda con la calle Cerro de las Mitras y al Este con Cerro de Picachos, con una superficie de terreno de 456.90 metros cuadrados y con expediente catastral número 21-032-015, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CLC 19946/2010**.

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, **SE APRUEBA** lo peticionado por los C.C. JOSÉ MIGUEL LARRAZA GUTIÉRREZ y ROSA IRENE GÓMEZ ARIZPE, consistente en la modificación de lineamiento de obra nueva de construcción de Casa Habitación Unifamiliar, referente a la Altura de 9.00 metros a 18.59 metros en el punto más crítico y al remetimiento lateral derecho de 1.00 metros a 0.00 metros en un tramo de 7.50 metros lineales en losa jardín, con expediente catastral número 21-032-015, para el predio ubicado en la calle Cerro de la Silla s/n, lote 15 manzana 23 (catastralmente 32) fraccionamiento Mesa de la Corona 1er Sector en este municipio, el predio colinda al Norte con Cerro de la Silla, Cerro de Picachos; al Oeste colinda con la calle Cerro de las Mitras y al Este con Cerro de Picachos, con una superficie de terreno de 456.90 metros cuadrados y con expediente catastral número 21-032-015, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CLC 19946/2010**.

SEGUNDO. 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.

TERCERO. 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 los solicitantes 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 los solicitantes 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.

San Pedro Garza García, Nuevo León a 24 de Septiembre 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 AUSENTE.

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 19946/2010 relativo a solicitud de modificación de lineamiento de obra nueva de construcción de Casa Habitación Unifamiliar, en los términos expuestos, lo cual fue aprobado por unanimidad con 11 votos a favor.



Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Para la presentación del décimo dictamen tiene la palabra el C. Francisco Cantú González, Vocal de la Comisión de Control Urbano relativo al Expediente Administrativo CLC 19975/2010.

DICTAMEN

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

P R E S E N T E.-

A los integrantes de la Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento nos fue turnada en fecha 24 de septiembre de 2010, la solicitud presentada el día 21 de septiembre del presente año, por los C.C. ROBERTO CARLOS ELIZONDO GARZA y MARÍA MERCEDES DELGADO GARZA, mediante la cual solicita la modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación unifamiliar, referente al Coeficiente de Área Verde de 40% (160.00 metros cuadrados) a 26.65% (106.60) metros cuadrados y del remetimiento lateral poniente de 1.50 metros según requerimiento a 0.00 metros en un tramo de 11.80 metros, para el predio ubicado en la calle Sierra de la Gavia No. 175 Sur en la Colonia Villa Montaña en este municipio, el predio colinda al Norte con el lote 5 de la misma manzana, al Sur con calle Sierra de la Gavia, al Este colinda con el lote 15 de la misma manzana y al Oeste con Sierra Nevada en este municipio, con una superficie de terreno de 400.00 metros cuadrados y con expediente catastral número 23-027-016, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CLC 19975/2010**, 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. Los solicitantes 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, presentaron solicitud de modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación unifamiliar, referente al Coeficiente de Área Verde de 40% (160.00 metros cuadrados) a 26.65% (106.60 metros cuadrados y del remetimiento lateral poniente de 1.50 metros según requerimiento a 0.00 metros en un tramo de 11.80 metros, para el predio ubicado en la calle Sierra de la Gavia No. 175 Sur en la Colonia Villa Montaña en este municipio, el predio colinda al Norte con el lote 5 de la misma manzana, al Sur con calle Sierra de la Gavia, al Este colinda con el lote 15 de la misma manzana y al Oeste con Sierra Nevada en este municipio, con una superficie de terreno de 400.00 metros cuadrados y con expediente catastral número 23-027-016, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CLC 19975/2010**.

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

1. Solicitud en formato oficial de fecha 21 de septiembre de 2010, relativa a la modificación de lineamiento de construcción en el predio ubicado en calle Sierra de la Gavia No. 175 Sur en la Colonia Villa Montaña en este municipio, referente al Coeficiente de Área Verde de 40% (160.00 metros cuadrados) a 26.65% (106.60 metros cuadrados y del remetimiento lateral poniente de 1.50 metros según requerimiento a 0.00 metros en un tramo de 11.80 metros.
2. Copia de la Escritura Pública No. 295 de fecha 08 de junio de 2010, pasada ante la fe del C. JOSÉ ROSARIO TREVIÑO ELIZONDO, Titular de la Notaría Pública No.116 con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE que celebran por una parte los C.C. ROBERTO KUNTE OBANDO y MARIA DOLORES GONZÁLEZ TAMEZ, en su carácter PARTE VENDEDORA, y por otra parte la C. MARÍA MERCEDES DELGADO GARZA, como PARTE COMPRADORA, el cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 1277, volumen 110, libro 52, Sección I Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 27 de julio de 2010.
3. Copias de las identificaciones oficiales a nombre de los C.C. MARIA MERCEDES DELGADO GARZA y ROBERTO CARLOS ELIZONDO GARZA, con folios números 117613325 y 00000104326980, expedidas por el Instituto Federal Electoral.
4. Copia del Estado de Cuenta relativo al predio con expediente catastral número 23-027-015.
5. Copia del recibo oficial número 0096-00001676 de fecha 21 de septiembre de 2010, por concepto de pago por inicio de trámite de cambio de lineamientos.
6. Orden de pago con número de folio 153795 por concepto del trámite de cambio de lineamientos.
7. Croquis de ubicación del predio.



8. Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable respecto al CAMBIO DE LIENAMIENTO del predio ubicado en calle Sierra de la Gavia No. 175 Sur en la Colonia Villa Montaña en este municipio, referente al Coeficiente de Área Verde de 40% (160.00 metros cuadrados) a 26.65% (106.60 metros cuadrados y del remetimiento lateral poniente de 1.50 metros según requerimiento a 0.00 metros en un tramo de 11.80 metros, la cual es firmada por la C. ROSA MARÍA JIMÉNEZ FERNÁNDEZ, propietaria del predio ubicado en Sierra de la Gavia No. 171 en este municipio, así como copia del estado de cuenta del predio en referencia y copia de la identificación oficial.
9. Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable respecto al CAMBIO DE LINEAMIENTO del predio ubicado en calle Sierra de la Gavia No. 175 Sur en la Colonia Villa Montaña en este municipio, referente al Coeficiente de Área Verde de 40% (160.00 metros cuadrados) a 26.65% (106.60 metros cuadrados y del remetimiento lateral poniente de 1.50 metros según requerimiento a 0.00 metros en un tramo de 11.80 metros, mismo que suscribe la C. Beatriz Eugenia González González con domicilio en calle Sierra de la Gavia No. 180 en este municipio, con expediente catastral 23-033-003, así como copia del estado de cuenta del predio en cuestión y copia de la identificación oficial.
10. Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable respecto al CAMBIO DE LINEAMIENTO del predio ubicado en calle Sierra de la Gavia No. 175 Sur en la Colonia Villa Montaña en este municipio, referente al Coeficiente de Área Verde de 40% (160.00 metros cuadrados) a 26.65% (106.60 metros cuadrados y del remetimiento lateral poniente de 1.50 metros según requerimiento a 0.00 metros en un tramo de 11.80 metros, mismo que suscribe la C. Gloria Blanca Zambrano Tamez con domicilio en calle Río Atoyac No. 1116 en este municipio, con expediente catastral 23-033-004, así como copia del estado de cuenta del predio en cuestión y copia de la identificación oficial.
11. Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable respecto al CAMBIO DE LINEAMIENTO del predio ubicado en calle Sierra de la Gavia No. 175 Sur en la Colonia Villa Montaña en este municipio, referente al Coeficiente de Área Verde de 40% (160.00 metros cuadrados) a 26.65% (106.60 metros cuadrados y del remetimiento lateral poniente de 1.50 metros según requerimiento a 0.00 metros en un tramo de 11.80 metros, mismo que suscriben los C.C. Jesús Javier Villanueva Lomeli y Magdalena Marrufo López con domicilio en calle Sierra de la Gavia No. 179 en este municipio, con expediente catastral 23-027-017, así como copia del estado de cuenta del predio en cuestión y copias de las identificaciones oficiales.
12. Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable respecto al CAMBIO DE LINEAMIENTO del predio ubicado en calle Sierra de la Gavia No. 175 Sur en la Colonia Villa Montaña en este municipio, referente al Coeficiente de Área Verde de 40% (160.00 metros cuadrados) a 26.65% (106.60 metros cuadrados y del remetimiento lateral poniente de 1.50 metros según requerimiento a 0.00 metros en un tramo de 11.80 metros, mismo que suscribe el C. Guillermo Nava Villarreal con domicilio en calle Sierra de María No. 181 en este municipio, con expediente catastral 23-027-016, así como copia del estado de cuenta del predio en cuestión y copia de la identificación oficial.
13. Escrito dirigido al Secretario de Control Urbano, signado por el C. Dr. Lázaro Alejandro Cavazos Galván, propietario del predio ubicado en la Calle Sierra Nevada No. 132 en este municipio, quien manifiesta NO ESTAR DE ACUERDO con el CAMBIO DE LINEAMIENTO del predio ubicado en calle Sierra de la Gavia No. 175 Sur en la Colonia Villa Montaña en este municipio, referente al Coeficiente de Área Verde de 40% (160.00 metros cuadrados) a 26.65% (106.60 metros cuadrados y del remetimiento lateral poniente de 1.50 metros según requerimiento a 0.00 metros en un tramo de 11.80 metros, en virtud de que refiere que está regularizando algo que ya construyó sin permiso.
14. Escrito suscrito por los C.C. ROBERTO CARLOS ELIZONDO GARZA y MARÍA MERCEDES DELGADO GARZA, dirigido al Republicano Ayuntamiento en el cual solicita el Cambio de Lineamientos de Construcción relativo al Coeficiente de Área Verde de 40% (160.00 metros cuadrados) a 26.65% (106.60 metros cuadrados y del remetimiento lateral poniente de 1.50 metros según requerimiento a 0.00 metros en un tramo de 11.80 metros, para el predio ubicado en la calle Sierra de la Gavia No. 175 Sur en la Colonia Villa Montaña en este municipio, con una superficie de terreno de 400.00 metros cuadrados y con expediente catastral número 23-027-016.
15. Planos en el que se determina el uso específico de cada área de la edificación.
16. 4- cuatro fotografía del predio.



17. Copia simple del plano relativo a la Licencia de Regularización de 327.00 m2, autorizada por la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal de San Pedro Garza García (Modernización Catastral) con expediente Catastral 23-027-016 con fecha del 17 de Febrero del 2003.

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 existe actualmente una casa habitación unifamiliar, con el fin de realizar unas ampliaciones es necesarios regularizar unas áreas que no estaban incluidas en los planos aprobados consistentes en unas ampliaciones a las recámaras y lavandería, por lo que está solicitando la Modificación de lineamientos de construcción para en una Casa Habitación Unifamiliar, referente al Coeficiente de Área Verde de 40% (160.00 metros cuadrados) a 26.65% (106.60 metros cuadrados y del remetimiento lateral poniente de 1.50 metros según requerimiento a 0.00 metros en un tramo de 11.80 metros

Se pone a consideración de la Comisión la presente solicitud.

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)	160.00 metros (40%)	106.60 metros (26.65%)	34 %
Remetimiento Lateral Poniente	1.50 metros	0.00 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 24 de septiembre 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 de los peticionarios, 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 del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la Secretaría de Control Urbano turnó en fecha 24 de septiembre de 2010 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 19975/2010**, en los siguientes términos:



1. La propiedad del inmueble y el interés jurídico que asiste a los promoventes lo acreditan con los siguientes documentos:
 - Copia de la Escritura Pública No. 295 de fecha 08 de junio de 2010, pasada ante la fe del C. JOSÉ ROSARIO TREVIÑO ELIZONDO, Titular de la Notaría Pública No.116 con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE que celebran por una parte los C.C. ROBERTO KUNTE OBANDO y MARIA DOLORES GONZÁLEZ TAMEZ, en su carácter PARTE VENDEDORA, y por otra parte la C. MARÍA MERCEDES DELGADO GARZA, como PARTE COMPRADORA, el cual se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 1277, volumen 110, libro 52, Sección I Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 27 de julio de 2010.
2. 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:
 - Solicitud en formato oficial de fecha 21 de septiembre de 2010, relativa a la modificación de lineamiento de construcción en el predio ubicado en calle Sierra de la Gavia No. 175 Sur en la Colonia Villa Montaña en este municipio, referente al Coeficiente de Área Verde de 40% (160.00 metros cuadrados) a 26.65% (106.60 metros cuadrados y del remetimiento lateral poniente de 1.50 metros según requerimiento a 0.00 metros en un tramo de 11.80 metros.
 - Copia de la Escritura Pública No. 295 de fecha 08 de junio de 2010, pasada ante la fe del C. JOSÉ ROSARIO TREVIÑO ELIZONDO, Titular de la Notaría Pública No.116 con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE que celebran por una parte los C.C. ROBERTO KUNTE OBANDO y MARIA DOLORES GONZÁLEZ TAMEZ, en su carácter PARTE VENDEDORA, y por otra parte la C. MARÍA MERCEDES DELGADO GARZA, como PARTE COMPRADORA, el cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 1277, volumen 110, libro 52, Sección I Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 27 de julio de 2010.
 - Copias de las identificaciones oficiales a nombre de los C.C. MARIA MERCEDES DELGADO GARZA y ROBERTO CARLOS ELIZONDO GARZA, con folios números 117613325 y 00000104326980, expedidas por el Instituto Federal Electoral.
 - Copia del Estado de Cuenta relativo al predio con expediente catastral número 23-027-015.
 - Copia del recibo oficial número 0096-00001676 de fecha 21 de septiembre de 2010, por concepto de pago por inicio de trámite de cambio de lineamientos.
 - Orden de pago con número de folio 153795 por concepto del trámite de cambio de lineamientos.
 - Croquis de ubicación del predio.
 - Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable respecto al CAMBIO DE LIENAMIENTO del predio ubicado en calle Sierra de la Gavia No. 175 Sur en la Colonia Villa Montaña en este municipio, referente al Coeficiente de Área Verde de 40% (160.00 metros cuadrados) a 26.65% (106.60 metros cuadrados y del remetimiento lateral poniente de 1.50 metros según requerimiento a 0.00 metros en un tramo de 11.80 metros, la cual es firmada por la C. ROSA MARÍA JIMÉNEZ FERNÁNDEZ, propietaria del predio ubicado en Sierra de la Gavia No. 171 en este municipio, así como copia del estado de cuenta del predio en referencia y copia de la identificación oficial.
 - Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable respecto al CAMBIO DE LINEAMIENTO del predio ubicado en calle Sierra de la Gavia No. 175 Sur en la Colonia Villa Montaña en este municipio, referente al Coeficiente de Área Verde de 40% (160.00 metros cuadrados) a 26.65% (106.60 metros cuadrados y del remetimiento lateral poniente de 1.50 metros según requerimiento a 0.00 metros en un tramo de 11.80 metros, mismo que suscribe la C. Beatriz Eugenia González González con domicilio en calle Sierra de la Gavia No. 180 en este municipio, con expediente catastral 23-033-003, así como copia del estado de cuenta del predio en cuestión y copia de la identificación oficial.



- Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable respecto al CAMBIO DE LINEAMIENTO del predio ubicado en calle Sierra de la Gavia No. 175 Sur en la Colonia Villa Montaña en este municipio, referente al Coeficiente de Área Verde de 40% (160.00 metros cuadrados) a 26.65% (106.60 metros cuadrados y del remetimiento lateral poniente de 1.50 metros según requerimiento a 0.00 metros en un tramo de 11.80 metros, mismo que suscribe la C. Gloria Blanca Zambrano Tamez con domicilio en calle Rio Atoyac No. 1116 en este municipio, con expediente catastral 23-033-004, así como copia del estado de cuenta del predio en cuestión y copia de la identificación oficial.
- Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable respecto al CAMBIO DE LINEAMIENTO del predio ubicado en calle Sierra de la Gavia No. 175 Sur en la Colonia Villa Montaña en este municipio, referente al Coeficiente de Área Verde de 40% (160.00 metros cuadrados) a 26.65% (106.60 metros cuadrados y del remetimiento lateral poniente de 1.50 metros según requerimiento a 0.00 metros en un tramo de 11.80 metros, mismo que suscriben los C.C. Jesús Javier Villanueva Lomeli y Magdalena Marrufo López con domicilio en calle Sierra de la Gavia No. 179 en este municipio, con expediente catastral 23-027-017, así como copia del estado de cuenta del predio en cuestión y copias de las identificaciones oficiales.
- Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable respecto al CAMBIO DE LINEAMIENTO del predio ubicado en calle Sierra de la Gavia No. 175 Sur en la Colonia Villa Montaña en este municipio, referente al Coeficiente de Área Verde de 40% (160.00 metros cuadrados) a 26.65% (106.60 metros cuadrados y del remetimiento lateral poniente de 1.50 metros según requerimiento a 0.00 metros en un tramo de 11.80 metros, mismo que suscribe el C. Guillermo Nava Villarreal con domicilio en calle Sierra de María No. 181 en este municipio, con expediente catastral 23-027-016, así como copia del estado de cuenta del predio en cuestión y copia de la identificación oficial.
- Escrito dirigido al Secretario de Control Urbano, signado por el C. Dr. Lázaro Alejandro Cavazos Galván, propietario del predio ubicado en la Calle Sierra Nevada No. 132 en este municipio, quien manifiesta NO ESTAR DE ACUERDO con el CAMBIO DE LINEAMIENTO del predio ubicado en calle Sierra de la Gavia No. 175 Sur en la Colonia Villa Montaña en este municipio, referente al Coeficiente de Área Verde de 40% (160.00 metros cuadrados) a 26.65% (106.60 metros cuadrados y del remetimiento lateral poniente de 1.50 metros según requerimiento a 0.00 metros en un tramo de 11.80 metros, en virtud de que refiere que está regularizando algo que ya construyó sin permiso.
- Escrito suscrito por los C.C. ROBERTO CARLOS ELIZONDO GARZA y MARÍA MERCEDES DELGADO GARZA, dirigido al Republicano Ayuntamiento en el cual solicita el Cambio de Lineamientos de Construcción relativo al Coeficiente de Área Verde de 40% (160.00 metros cuadrados) a 26.65% (106.60 metros cuadrados y del remetimiento lateral poniente de 1.50 metros según requerimiento a 0.00 metros en un tramo de 11.80 metros, para el predio ubicado en la calle Sierra de la Gavia No. 175 Sur en la Colonia Villa Montaña en este municipio, con una superficie de terreno de 400.00 metros cuadrados y con expediente catastral número 23-027-016.
- Planos en el que se determina el uso específico de cada área de la edificación.
- 4- cuatro fotografías del predio.
- Copia simple del plano relativo a la Licencia de Regularización de 327.00 m2, autorizada por la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal de San Pedro Garza García (Modernización Catastral) con expediente Catastral 23-027-016 con fecha del 17 de Febrero del 2003.

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 respecto al CAMBIO DE LIENAMIENTO del predio ubicado en calle Sierra de la Gavia No. 175 Sur en la Colonia Villa Montaña en este municipio, referente al Coeficiente de Área Verde de 40% (160.00 metros cuadrados) a 26.65% (106.60 metros cuadrados y del remetimiento lateral poniente de 1.50 metros según requerimiento a 0.00 metros en un tramo de 11.80 metros, la cual es firmada por la C. ROSA MARÍA JIMÉNEZ FERNÁNDEZ, propietaria del predio ubicado en Sierra de la Gavia No. 171 en este municipio, así como copia del estado de cuenta del predio en referencia y copia de la identificación oficial.



- Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable respecto al CAMBIO DE LINEAMIENTO del predio ubicado en calle Sierra de la Gavia No. 175 Sur en la Colonia Villa Montaña en este municipio, referente al Coeficiente de Área Verde de 40% (160.00 metros cuadrados) a 26.65% (106.60 metros cuadrados y del remetimiento lateral poniente de 1.50 metros según requerimiento a 0.00 metros en un tramo de 11.80 metros, mismo que suscribe la C. Beatriz Eugenia González González con domicilio en calle Sierra de la Gavia No. 180 en este municipio, con expediente catastral 23-033-003, así como copia del estado de cuenta del predio en cuestión y copia de la identificación oficial.
 - Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable respecto al CAMBIO DE LINEAMIENTO del predio ubicado en calle Sierra de la Gavia No. 175 Sur en la Colonia Villa Montaña en este municipio, referente al Coeficiente de Área Verde de 40% (160.00 metros cuadrados) a 26.65% (106.60 metros cuadrados y del remetimiento lateral poniente de 1.50 metros según requerimiento a 0.00 metros en un tramo de 11.80 metros, mismo que suscribe la C. Gloria Blanca Zambrano Tamez con domicilio en calle Río Atoyac No. 1116 en este municipio, con expediente catastral 23-033-004, así como copia del estado de cuenta del predio en cuestión y copia de la identificación oficial.
 - Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable respecto al CAMBIO DE LINEAMIENTO del predio ubicado en calle Sierra de la Gavia No. 175 Sur en la Colonia Villa Montaña en este municipio, referente al Coeficiente de Área Verde de 40% (160.00 metros cuadrados) a 26.65% (106.60 metros cuadrados y del remetimiento lateral poniente de 1.50 metros según requerimiento a 0.00 metros en un tramo de 11.80 metros, mismo que suscriben los C.C. Jesús Javier Villanueva Lomeli y Magdalena Marrufo López con domicilio en calle Sierra de la Gavia No. 179 en este municipio, con expediente catastral 23-027-017, así como copia del estado de cuenta del predio en cuestión y copias de las identificaciones oficiales.
 - Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable respecto al CAMBIO DE LINEAMIENTO del predio ubicado en calle Sierra de la Gavia No. 175 Sur en la Colonia Villa Montaña en este municipio, referente al Coeficiente de Área Verde de 40% (160.00 metros cuadrados) a 26.65% (106.60 metros cuadrados y del remetimiento lateral poniente de 1.50 metros según requerimiento a 0.00 metros en un tramo de 11.80 metros, mismo que suscribe el C. Guillermo Nava Villarreal con domicilio en calle Sierra de María No. 181 en este municipio, con expediente catastral 23-027-016, así como copia del estado de cuenta del predio en cuestión y copia de la identificación oficial.
 - Escrito dirigido al Secretario de Control Urbano, signado por el C. Dr. Lázaro Alejandro Cavazos Galván, propietario del predio ubicado en la Calle Sierra Nevada No. 132 en este municipio, quien manifiesta NO ESTAR DE ACUERDO con el CAMBIO DE LINEAMIENTO del predio ubicado en calle Sierra de la Gavia No. 175 Sur en la Colonia Villa Montaña en este municipio, referente al Coeficiente de Área Verde de 40% (160.00 metros cuadrados) a 26.65% (106.60 metros cuadrados y del remetimiento lateral poniente de 1.50 metros según requerimiento a 0.00 metros en un tramo de 11.80 metros, en virtud de que refiere que está regularizando algo que ya construyó sin permiso.
3. 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 al Coeficiente de Área Verde de 40% (160.00 metros cuadrados) a 26.65% (106.60 metros cuadrados y del remetimiento lateral poniente de 1.50 metros según requerimiento a 0.00 metros en un tramo de 11.80 metros, para el predio ubicado en la calle Sierra de la Gavia No. 175 Sur en la Colonia Villa Montaña en este municipio, con una superficie de terreno de 400.00 metros cuadrados, con expediente catastral número 23-027-016, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CLC**



19975/2010, 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 19975-2010**
Expediente Catastral No. **23-027-016**

Asunto: **Modificación de lineamientos de construcción para en una Casa Habitación Unifamiliar, referente al Coeficiente de Área Verde de 40% (160.00 metros cuadrados) a 26.65% (106.60 metros cuadrados y del remetimiento lateral poniente de 1.50 metros según requerimiento a 0.00 metros en un tramo de 11.80 metros**

Ubicación: **Calle Sierra de la Gavia No. 175 en la Colonia Villa Montaña.**

Superficie del Terreno: **400.00 m2**
M2 de área Existente: **335.90m2**
M2 por Demoler: **13.70m2**
M2 por Construir: **19.80m2**
M2 por Regularizar: **20.70m2**
Construcción Total: **362.70m2**

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 (400.00 metros cuadrados de terreno por vivienda).

Colindancias del predio
El predio colinda al norte con Casa Habitación Unifamiliar al sur colinda con Calle Sierra de Gavia y cruzando esta con Casa Habitación, al oriente con colinda Casa Habitación Unifamiliar, al poniente colinda con Casa Habitación Unifamiliar.

Inspección física
María Elena Ramos Ramos: Área por regularizar en obra gris en sótano, no se ubican árboles, no existe mobiliario urbano, el arroyo de calle por Sierra de la Gavia es de 8.00 metros y banquetas en ambos lados es de 2.00 metros: ver croquis, el número oficial es el 175, cuenta con 2 cajones de estacionamiento y espacio para uno más y colinda con casas habitación. 23/09/2010 12:12:11 p.m.

Antecedentes
Copia simple de Licencia de Regularización de 327.00 m2, autorizada por la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal de San Pedro Garza García (Modernización Catastral) con expediente Catastral 23-027-016 con fecha del 17 de Febrero del 2003.

Opinión Técnica de la Secretaría de Control Urbano
Análisis Preliminar del Proyecto
En el predio existe actualmente una casa habitación unifamiliar, con el fin de realizar unas ampliaciones es necesarios regularizar unas áreas que no estaban incluidas en los planos aprobados consistentes en unas ampliaciones a las recámaras y lavandería, por lo que esta solicitando la Modificación de lineamientos de construcción para una Casa Habitación Unifamiliar, referente al Coeficiente de Área Verde de 40% (160.00 metros cuadrados) a 26.65% (106.60 metros cuadrados y del remetimiento lateral poniente de 1.50 metros según requerimiento a 0.00 metros en un tramo de 11.80 metros

Se pone a consideración de la Comisión la presente solicitud.

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)	160.00 metros (40%)	106.60 metros (26.65%)	34 %
Remetimiento Lateral Poniente	1.50 metros	0.00 metros	100 %

Opinión Ciudadana
El interesado presentó la firma del propietario de los predios colindantes identificados con expedientes catastrales 23-027-015, 23-027-017, 23-033-003, 23-033-004 y 23-033-005 quienes están de acuerdo con la modificación solicitada.



Del vecino colindante posterior identificado con expediente catastral 23-027-005 se envió consulta y manifestó que *"no está de acuerdo con el cambio de lineamiento referente al Remetimiento Lateral por constituir un peligro latente para los que habitan en la Calle Sierra Nevada."* (oficio presentado el día 30 de Septiembre del 2010 ante esta Secretaría); sin embargo la construcción solicitada no colinda directamente con la de este vecino.

Opinión del Consejo Consultivo Ciudadano de Control Urbano.

Se presento el día 24 de Septiembre del 2010. Su opinión fue en sentido **POSITIVO 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
RÚBRICA**

Opinión de la Comisión de Control Urbano.

Se presento el día 24 de Septiembre 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 19975/2010, advierte que lo solicitado consiste en la modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación unifamiliar, referente al Coeficiente de Área Verde de 40% (160.00 metros cuadrados) a 26.65% (106.60) metros cuadrados y del remetimiento lateral poniente de 1.50 metros según requerimiento a 0.00 metros en un tramo de 11.80 metros, para el predio ubicado en la calle Sierra de la Gavia No. 175 Sur en la Colonia Villa Montaña en este municipio, el predio colinda al Norte con el lote 5 de la misma manzana, al Sur con calle Sierra de la Gavia, al Este colinda con el lote 15 de la misma manzana y al Oeste con Sierra Nevada en este municipio, con una superficie de terreno de 400.00 metros cuadrados y con expediente catastral número 23-027-016, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CLC 19975/2010**, en términos de lo que establece la fracción I del numeral 148 del Reglamento en cita, la solicitante alegó, 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: "En el predio existe actualmente una casa habitación unifamiliar, con el fin de realizar unas ampliaciones es necesarios regularizar unas áreas que no estaban incluidas en los planos aprobados consistentes en unas ampliaciones a las recámaras y lavandería, por lo que está solicitando la Modificación de lineamientos de construcción para una Casa Habitación Unifamiliar, referente al Coeficiente de Área Verde de 40% (160.00 metros cuadrados) a 26.65% (106.60 metros cuadrados y del remetimiento lateral poniente de 1.50 metros según requerimiento a 0.00 metros en un tramo de 11.80 metros"** 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 los C.C. ROBERTO CARLOS ELIZONDO GARZA y MARÍA MERCEDES DELGADO GARZA, relativo a la modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación unifamiliar, referente al Coeficiente de Área Verde de 40% (160.00 metros cuadrados) a 26.65% (106.60) metros cuadrados y del remetimiento lateral poniente de 1.50 metros según requerimiento a 0.00 metros en un tramo de 11.80 metros, para el predio ubicado en la calle Sierra de la Gavia No. 175 Sur en la Colonia Villa Montaña en este municipio, el predio colinda al Norte con el lote 5 de la misma manzana, al Sur con calle Sierra de la Gavia, al Este colinda con el lote 15 de la misma manzana y al Oeste con Sierra Nevada en este municipio, con una superficie de terreno de 400.00 metros cuadrados y con expediente catastral número 23-027-016, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CLC 19975/2010**.

Así mismo, no pasa desapercibido para esta Comisión que de igual manera en el dictamen de la Secretaría de Control Urbano, se advierte que de la inspección realizada por el Inspector adscrito a dicha Secretaría en fecha 23 de septiembre de 2010, se advierte: **"Área por regularizar en obra gris en sótano, no se ubican árboles, no existe mobiliario urbano, el arroyo de calle por Sierra de la Gavia es de 8.00 metros y banquetas en ambos lados es de 2.00 metros: ver croquis, el número oficial es el 175, cuenta con 2 cajones de estacionamiento y espacio para uno más y colinda con casas habitación,** de lo anterior, es evidente que al hablarse de obra gris, estamos frente a una construcción a la cual solamente le faltan los acabados interiores, por consecuencia la pretensión de los solicitantes es la de regularizar el área indebidamente construida, en tal virtud, 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** lo peticionado por los C.C. ROBERTO CARLOS ELIZONDO GARZA y MARÍA MERCEDES DELGADO GARZA, consistente en la modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación unifamiliar, referente al Coeficiente de Área Verde de 40% (160.00 metros cuadrados) a 26.65% (106.60 metros cuadrados y del remetimiento lateral poniente de 1.50 metros según requerimiento a 0.00 metros en un tramo de 11.80 metros, para el predio ubicado en la calle Sierra de la Gavia No. 175 Sur en la Colonia Villa Montaña en este municipio, el predio colinda al Norte con el lote 5 de la misma manzana, al Sur con calle Sierra de la Gavia, al Este colinda con el lote 15 de la misma manzana y al Oeste con Sierra Nevada en este municipio, con una superficie de terreno de 400.00 metros cuadrados y con expediente catastral número 23-027-016, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CLC 19975/2010**.

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 acta de inspección del 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 los solicitantes 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.

San Pedro Garza García, Nuevo León a 24 de Septiembre 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 AUSENTE.

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 19975/2010 relativo a solicitud de modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación unifamiliar, en los términos expuestos, lo cual fue aprobado por mayoría con 10 votos a favor y 1 en contra.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Para la presentación del décimo primer dictamen tiene la palabra el C. Francisco Cantú González, Vocal de la Comisión de Control Urbano relativo al Expediente Administrativo US 19976/2010.

DICTAMEN



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

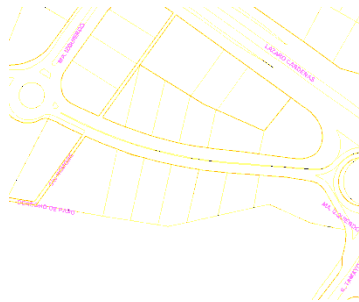
A los integrantes de la Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento nos fue turnada en fecha 24 de Septiembre de 2010, la solicitud presentada en fecha 07 de septiembre del año en curso, por la persona moral denominada VALLE ORIENTE COMERCIAL S.A. DE C.V., mediante la cual solicita LICENCIA DE USO DE SUELO (PARA LOS USOS PERMITIDOS Y CONDICIONADOS), PARA COMERCIAL, DE SERVICIOS Y MULTIFAMILIAR, ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS a los cuales deberá sujetarse el uso de suelo, respecto al inmueble ubicado en la Avenida María Izquierdo 513 entre las calles Avenida Lázaro Cárdenas y Rufino Tamayo de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual está identificado con el expediente catastral número 32-040-010 y cuenta con una superficie de 5,197.22 metros cuadrados, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número US-19976/2010; por lo que se presenta ante esa H. Autoridad el siguiente Dictamen bajo los siguientes resultandos y consideraciones de orden legal.

RESULTANDO:

PRIMERO.- La persona moral denominada VALLE ORIENTE COMERCIAL S.A. DE C.V., presentó solicitud referente a la LICENCIA DE USO DE SUELO (PARA LOS USOS PERMITIDOS Y CONDICIONADOS), PARA COMERCIAL, DE SERVICIOS Y MULTIFAMILIAR, ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS a los cuales deberá sujetarse el uso de suelo, respecto al inmueble ubicado en la Avenida María Izquierdo 513 entre las calles Avenida Lázaro Cárdenas y Rufino Tamayo de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual está identificado con el expediente catastral número 32-040-010 y cuenta con una superficie de 5,197.22 metros cuadrados, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número US-19976/2010.

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: *"Estado actual del predio: lote baldío, colinda al norte, al sur y al oriente con calles y al poniente con Agencia Autos y estacionamiento y en este momento no están laborando. 27/09/2010 09:46:27 a.m."*



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 32-040-010, ubicado frente a la vía pública Avenida María Izquierdo 513 entre las calles Avenida Lázaro Cárdenas y Rufino Tamayo, 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 Valle Oriente, y conforme a la Matriz de Compatibilidad de Usos, Destinos del Suelo por Zonas Secundarias; Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, Usos Mixto, contenida en el citado Plan, determina como permitidos y condicionado los giros o clasificaciones descritos en el punto número IV Zonificación 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 IV inciso A), 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 Secundarias; Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, Usos Mixto, contenida en el citado Plan determina como prohibidos los giros o clasificaciones descritos en el punto número IV Zonificación inciso B) 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 punto IV, inciso B), de Zonificación del presente dictamen, así mismo para los que se indican en los artículos 36 y 37 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. "

QUINTO.- El expediente administrativo US-19976/2010, así como el dictamen técnico emitido por la Secretaría de Control Urbano, fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano de Control Urbano de nueva cuenta el día 24 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, de nueva cuenta en fecha 24 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 32-040-010, cuenta con los siguientes antecedentes:

- Que la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León en fecha 7-siete de septiembre del 2000-dos mil autorizó la construcción de la barda referente a 1,296.50 metros lineales por 1.55 metros de alto, dentro del expediente administrativo CB 3909 2000 amparado en el recibo oficial 129859.
- Que la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León en fecha 23-veintitrés de agosto del 2000-dos mil autorizó la licencia de construcción para la instalación de malla ciclónica, en algunas de las colindancias del inmueble, y se indica los siguientes alineamientos viales: la Av. María Izquierdo deberá respetarse un ancho de 25.00 metros, incluyendo banquetas de 2.00 metros de ancho cada acera y un camellón central con un ancho de 1.00 metro, debiendo respetarse un ancho de 25.00 metros, incluyendo banquetas de 1.00 metro, debiendo respetar las líneas curvas de los lotes 10 de la manzana 40 y 17 de la manzana 19, que deberán tener una banqueta de 2.00 metros en su colindancia oriente de dichas curvas, por lo que respecta al lote número 10 de la manzana 40 deberá respetarse el alineamiento vial de 33.00 metros a partir del eje de las torres de alta tensión de la Comisión Federal de Electricidad, que se ubican sobre la Av. Lázaro Cárdenas, lo anterior dentro del expediente administrativo CB 3909 2000 y AV 3885/2000 con número de oficio JLODS/JSEDUE/1218/2000.

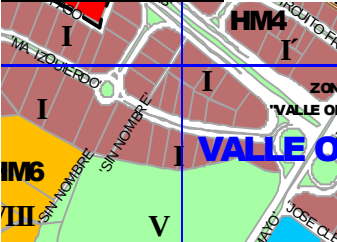


- Que la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León en fecha 7-siete de febrero del 2006-dos mil seis autorizó la licencia de uso de suelo comercial y de servicio para los giros señalados en dicha autorización, lo anterior dentro del expediente administrativo US 12961 2005 con número de oficio JIBV/JSEDUE/134/2006.
- Que el entonces R. Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León en la Primera Sesión Ordinaria del mes de Junio de fecha 10-diez de junio del 2008-dos mil ocho aprobó el Cambio de Uso de Suelo de Comercial y Servicios a Comercial, Servicios y Multifamiliar con una densidad de 75.00 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda, para el lote con número de expediente catastral 32-040-010; Modificación de lineamiento de construcción referente al Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 4.00 veces a 5.00 veces para el lote identificado con el número de expediente catastral 32-040-010, lo anterior dentro del expediente administrativo CLC 15387 2007.
- Que la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León en fecha 7-siete de mayo del 2009-dos mil nueve autorizó a la persona moral denominada GS&C GRUPO SOCIAL Y COMERCIAL, S.A. DE C.V. la licencia de construcción para 546.20 metros cuadrados, y la licencia de uso de edificación para el giro específico de restaurante con capacidad de 138-ciento treinta y ocho comensales, lo anterior dentro del expediente administrativo CCSIM 18043 2009 con número de oficio JAMM/JSEDUE/443/2009.
- La existencia jurídica de la persona moral denominada "VALLE ORIENTE COMERCIAL S.A. de C.V.", se acredita mediante la Escritura Pública número 1,426-mil cuatrocientos veintiséis de fecha 24-veinticuatro de junio del 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe la Lic. Gustavo Escamilla Flores, Titular de la Notaría Pública Número 26, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, dicha escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio mercantil número 89725*1 de fecha 13-trece de julio del año 2004-dos mil cuatro.
- La personalidad con la que comparece el C. Ricardo Leal Lozano en su carácter de Apoderado de la persona moral denominada "VALLE ORIENTE COMERCIAL S.A. de C.V.", la acredita mediante Escritura Pública número 1,426-mil cuatrocientos veintiséis de fecha 24-veinticuatro de junio del 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe la Lic. Gustavo Escamilla Flores, Titular de la Notaría Pública Número 26, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, dicha escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el folio mercantil número 89725*1 de fecha 13-trece de julio del año 2004-dos mil cuatro.
- Acredita la propiedad mediante documental pública número 1,507-mil quinientos siete, de fecha 16-dieciséis de julio del 2004-dos mil cuatro, pasada ante la fe del Licenciado Gustavo Escamilla Flores, Titular de la Notaría Pública número 26, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, relativa a la formalización de la transmisión de la propiedad con motivo de la escisión y adquirente de la persona moral antes citada; debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con número 1481, volumen 92, libro 35, sección I Propiedad, unidad Garza García, de fecha 1-primero de octubre del 2004-dos mil cuatro.
- Presenta escrito de fecha 07-siete de octubre del año 2005-dos mil cinco, en la cual solicita al Registrador Público de la Propiedad y del Comercio, Primer Distrito, una Rectificación de Medidas del lote número 10 ubicado en la manzana 3 del sector Valle Oriente, el cual contaba con una superficie de 4,682.080 metros cuadrados, para quedar con una superficie de 5,197.22 metros cuadrados, documento ratificado en fecha 19-diecinueve de octubre del año 2005-dos mil cinco, por el Licenciado Luciano Gerardo Galindo Ruiz, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 115, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, quedando Registrada bajo el número 41,452/2005 del Libro de Control de Actas Levantadas Fuera de Protocolo y debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 1121, volumen 52, libro 12, sección Auxiliar, unidad Garza García, con fecha 08-ocho de noviembre del año 2005-dos mil cinco.

QUINTO.- Por lo anteriormente expuesto y fundado, esta Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento, entra al estudio de la solicitud presentada por el petionario, así como las constancias que integran el expediente administrativo número US-19976/2010 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 la persona moral denominada VALLE ORIENTE COMERCIAL S.A. DE C.V., mediante la cual solicita LICENCIA DE USO DE SUELO (PARA LOS USOS PERMITIDOS Y CONDICIONADOS), PARA COMERCIAL, DE SERVICIOS Y MULTIFAMILIAR, ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS a los cuales deberá sujetarse el uso de suelo, respecto al inmueble ubicado en la Avenida María Izquierdo 513 entre las calles Avenida Lázaro Cárdenas y Rufino Tamayo de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual está identificado con el expediente catastral número 32-040-010 y cuenta con una superficie de 5,197.22 metros cuadrados, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número US-19976/2010 y de la cual, del dictamen técnico emitido por la Secretaría de Control Urbano, se desprende, lo siguiente:



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 reconoce en el polígono Valle Oriente, la cual se indica como una zona de uso mixto I, con densidad HM4 de 100.00 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 “Valle Oriente”, las funciones habitacional multifamiliar, comercial y de servicios, se consideran como permitidos o condicionados los siguientes:

1000	Habitacional
1003	Vivienda multifamiliar horizontal (100 m ² por unidad de vivienda)
1004	Vivienda multifamiliar vertical (departamentos) (100 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, revisterías
2124	Artículos escolares y de oficina
2125	Misceláneas
2126	Frutas y legumbres
2127	Carnes y productos derivados
2128	Carnicería, salchichonería, cremería, huevo y leche
2129	Pescados, mariscos y otros productos marinos
2130	Abarrotes y ultramarinos (tienda de conveniencia)
2131	Dulcerías, chocolates, paletterías y neverías
2132	Refrescos embotellados y aguas purificadas
2135	Cigarros y puros
2137	Panaderías y tortillerías
2138	Supermercados y tiendas de autoservicio
2139	Farmacias y similares
2140	Muebles, aparatos y artículos para el hogar
2141	Alfombras, cortinas y similares
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
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	Telégrafos
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 “Valle Oriente”, las funciones habitacional multifamiliar, comercial y de servicios, se consideran como prohibidos son 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.

V. LAS EDIFICACIONES QUE SE EFECTUARÁN EN EL PREDIO CON EXPEDIENTE CATASTRAL 32-040-010, DE CONFORMIDAD CON EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, DEBERÁN SUJETARSE A LOS SIGUIENTES LINEAMIENTOS DE DESARROLLO URBANO:

CONCEPTO	NORMATIVIDAD
Densidad	100.00 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda artículo 40, fracción IV En los predios o lotes con uso mixto ubicados en el Polígono Valle Oriente, podrá duplicarse la densidad de metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda que se indica en el Plan Artículo 59, cuarto párrafo.
Altura Máxima	No tiene límite (libre) Artículo 63, segundo párrafo
Coficiente de Utilización del Suelo (CUS)	5.00 veces de conformidad con la autorización por el R. Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León en la Primera Sesión Ordinaria del mes de Junio de fecha 10-diez de junio del 2008-dos mil ocho, dentro del expediente administrativo CLC 15387 2007
Coficiente de Ocupación del Suelo (COS)	60% Artículo 65 Fracción I letra C.
Coficiente de Área Verde (CAV)	20% Artículo 68 Fracción III



Remetimiento Frontal	10.00 metros de la colindancia del frente del lote o predio Artículo 69 Fracción II
Remetimiento Posterior	10.00 metros de la colindancia posterior del lote o predio Artículo 69 Fracción III
Remetimiento Lateral	3.00 metros de las colindancias laterales del lote o predio Artículo 69 Fracción IV

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 este concluida 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 éste 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 concluida 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.

ESTACIONAMIENTO:

Estacionamiento Multifamiliar:

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 pretendan 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, revistarías	
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	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
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	1 cajón por cada 20 m2 de construcción en el caso de comercio de venta de productos al menudeo
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	
3612	Escuela de educación especial	1 cajón por cada 25 m2 de construcción
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	No requiere
4905	Estacionamiento de taxis	
4908	Torres, antenas y otros equipos para radio comunicación. "CONDICIONADO"	

De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 78 del Reglamento antes citado, 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 flota 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 flota, 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. Asimismo, 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 congestiones 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 de 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.

VI. DICTAMEN.

Tomando en consideración que el inmueble con expediente catastral 32-040-010, ubicado frente a la vía pública Avenida María Izquierdo 513 entre las calles Avenida Lázaro Cárdenas y Rufino Tamayo, 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 Valle Oriente, y conforme a la Matriz de Compatibilidad de Usos, Destinos del Suelo por Zonas Secundarias; Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, Usos Mixto, contenida en el citado Plan, determina como permitidos y condicionado los giros o clasificaciones descritos en el punto número IV Zonificación 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 IV inciso A), 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 Secundarias; Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, Usos Mixto, contenida en el citado Plan determina como prohibidos los giros o clasificaciones descritos en el punto número IV Zonificación inciso B) 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 específicas descritas en el punto IV, inciso B), de Zonificación del presente dictamen, así mismo para los que se indican en los artículos 36 y 37 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

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 competente.

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.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 361, primer y último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presenten ante las autoridades estatales o municipales. 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.

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 siguiente:

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 a la persona moral denominada VALLE ORIENTE COMERCIAL S.A. DE C.V., su promoción mediante la cual solicita LICENCIA DE USO DE SUELO (PARA LOS USOS PERMITIDOS Y CONDICIONADOS), PARA COMERCIAL, DE SERVICIOS Y MULTIFAMILIAR, ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS, únicamente para los giros o funciones específicos descritas en el punto IV inciso A), 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, respecto al inmueble ubicado en la Avenida María Izquierdo 513 entre las calles Avenida Lázaro Cárdenas y Rufino Tamayo de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual está identificado con el expediente catastral número 32-040-010 y cuenta con una superficie de 5,197.22 metros cuadrados, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número US-19976/2010.

Así mismo, 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 punto número IV inciso B) del presente Dictamen, por lo que se dictamina como NEGATIVO a la persona moral denominada VALLE ORIENTE COMERCIAL S.A. DE C.V., 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 punto IV, inciso B), de Zonificación del presente dictamen.



Por lo que, 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 a la persona moral denominada VALLE ORIENTE COMERCIAL S.A. DE C.V., que la 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.

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 la licencia correspondiente.

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 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 A FAVOR.

Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar. Nada más para hacer otra vez mención que en el voto particular que presentamos también se hace referencia al presente dictamen.

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 19976/2010 relativo a solicitud de Licencia de Uso de Suelo (para los Usos Permitidos y Condicionados), para Comercial, de Servicios y Multifamiliar, así como la Aplicación de Lineamientos Urbanísticos, en los términos expuestos, lo cual fue aprobado por mayoría con 7 votos a favor, 3 en contra y 1 abstención.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Para la presentación del décimo segundo dictamen tiene la palabra el C. Francisco Cantú González, Vocal de la Comisión de Control Urbano relativo al Expediente Administrativo CLC 19981/2010.

DICTAMEN

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

A los integrantes de la Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento nos fue turnada en fecha 8 de octubre de 2010, la solicitud presentada el día 22 de septiembre del presente año, por los



C.C. ALEJANDRO SUÁREZ FUENTES y JEANNETTE VIRGINIA PIERRE DE LOS SANTOS, mediante la cual solicitan la modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación referente a la altura máxima de 4.50 metros a partir del punto más alto del terreno a 7.13 metros y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 469.63 metros (0.80 veces) a 748.96 metros (1.27 veces) para el predio ubicado en la calle Teotihuacán M-052, L-012 s/n. Suroeste de la Colonia Colinas de San Ángel en este municipio, el cual colinda al Noroeste con calle Tláloc; al Oriente con Privada y al Poniente con calle Texcoco, con una superficie de terreno de 587.04 metros cuadrados, con expediente catastral número 16-052-012, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CLC 19981/2010**, por lo que, se presenta el siguiente Dictamen bajo los siguientes resultandos y consideraciones de orden legal

RESULTANDOS

PRIMERO. Los solicitantes 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, presentaron solicitud de modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación referente a la altura máxima de 4.50 metros a partir del punto más alto del terreno a 7.13 metros y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 469.63 metros (0.80 veces) a 748.96 metros (1.27 veces) para el predio ubicado en la calle Teotihuacán M-052, L-012 s/n. Suroeste de la Colonia Colinas de San Ángel en este municipio, el cual colinda al Noroeste con calle Tláloc; al Oriente con Privada y al Poniente con calle Texcoco, con una superficie de terreno de 587.04 metros cuadrados, con expediente catastral número 16-052-012, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CLC 19981/2010**.

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

1. Copia de la Escritura Pública No. 18,864 de fecha 18 de enero de 201, pasada ante la fe del C. Licenciado LUCIANO GERARDO GALINDO RUÍZ, Titular de la Notaría Pública No. 115 con ejercicio en este municipio, relativa al CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE que celebran por una parte el Señor JORGE EDUARDO ESPINOSA MARTÍNEZ, en su carácter de PARTE VENDEDORA, y por la otra los C.C. ALEJANDRO SUÁREZ FUENTES y JEANNETTE VIRGINIA PIERRE DE LOS SANTOS, como PARTE COMPRADORA respecto del inmueble ubicado en la calle Teotihuacán M-052, L-012 s/n. Suroeste de la Colonia Colinas de San Ángel en este municipio, el cual colinda al Noroeste con calle Tláloc; al Oriente con Privada y al Poniente con calle Texcoco, con una superficie de terreno de 587.04 metros cuadrados, con expediente catastral número 16-052-012, contrato el cual se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 347, volumen 119, libro 14, Sección Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 23 de febrero de 2010.
2. Copia de la identificación oficial de la C. JEANNETTE VIRGINIA PIERRE DE LOS SANTOS, expedida por el Instituto Federal Electoral.
3. Copia de la identificación oficial del C.DAVID DE JESÚS FERNÁNDEZ GARCÍA, expedida por el Instituto Federal Electoral.
4. Copia del Estado de cuenta del predio con expediente catastral número 16-052-012.
5. Copia del comprobante del pago del Impuesto Predial del predio con expediente catastral 16-052-012.
6. 2-dos fotografías del predio-
7. 4-cuatro fotografías del proyecto de construcción de casa habitación que describen la modificación solicitada.
8. Croquis de ubicación del predio.
9. Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable de la C. YOLANDA FLORES AROCHA en relación al cambio de lineamientos de construcción en una casa habitación referente a la altura máxima de 4.50 metros a partir del punto más alto del terreno a 7.13 metros y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 469.63 metros (0.80 veces) a 748.96 metros (1.27 veces) para el predio ubicado en la calle Teotihuacán M-052, L-012 s/n. Suroeste de la Colonia Colinas de San Ángel en este municipio, el cual colinda al Noroeste con calle Tláloc; al Oriente con Privada y al Poniente con calle Texcoco, con una superficie de terreno de 587.04 metros cuadrados, con expediente catastral número 16-052-012, así mismo, allega copia del Estado de cuenta referente al predio con expediente catastral 16-052-011.
10. Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable del C. NOEL ACOSTA LEIVA en relación al cambio de lineamientos de construcción en una casa habitación referente a la altura máxima de 4.50 metros a partir del punto más alto del terreno a 7.13 metros y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 469.63 metros (0.80 veces) a 748.96 metros (1.27



veces) para el predio ubicado en la calle Teotihuacán M-052, L-012 s/n. Suroeste de la Colonia Colinas de San Ángel en este municipio, el cual colinda al Noroeste con calle Tláloc; al Oriente con Privada y al Poniente con calle Texcoco, con una superficie de terreno de 587.04 metros cuadrados, con expediente catastral número 16-052-012, así mismo, allega copia del Estado de cuenta referente al predio con expediente catastral 16-052-033.

11. Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable de la C. GLORIA FRANCO FAJER en relación al cambio de lineamientos de construcción en una casa habitación referente a la altura máxima de 4.50 metros a partir del punto más alto del terreno a 7.13 metros y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 469.63 metros (0.80 veces) a 748.96 metros (1.27 veces) para el predio ubicado en la calle Teotihuacán M-052, L-012 s/n. Suroeste de la Colonia Colinas de San Ángel en este municipio, el cual colinda al Noroeste con calle Tláloc; al Oriente con Privada y al Poniente con calle Texcoco, con una superficie de terreno de 587.04 metros cuadrados, con expediente catastral número 16-052-012, así mismo, allega copia del Estado de cuenta referente al predio con expediente catastral 16-052-022.}
12. Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable del C. ARTURO ELIZONDO GONZÁLEZ en relación al cambio de lineamientos de construcción en una casa habitación referente a la altura máxima de 4.50 metros a partir del punto más alto del terreno a 7.13 metros y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 469.63 metros (0.80 veces) a 748.96 metros (1.27 veces) para el predio ubicado en la calle Teotihuacán M-052, L-012 s/n. Suroeste de la Colonia Colinas de San Ángel en este municipio, el cual colinda al Noroeste con calle Tláloc; al Oriente con Privada y al Poniente con calle Texcoco, con una superficie de terreno de 587.04 metros cuadrados, con expediente catastral número 16-052-012, así mismo, allega copia del Estado de cuenta referente al predio con expediente catastral 16-052-013.
13. Copia del Poder General para Pleitos y Cobranzas otorgado por el C. ARTURO ELIZONDO GONZÁLEZ, a favor de la C. MARCIA PLATT GARCÍA DE ELIZONDO.
14. Copia del Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y Riguroso Dominio, otorgado por la C. LAURA ELENA ZENDEJAS FRUTOS a favor del C. GUSTAVO TREVIÑO ELIZONDO.
15. Solicitud de trámite en formato oficial de fecha 20 de septiembre de 2010 por cambio de lineamientos del predio con expediente catastral 16-052-012.
16. Solicitud de fecha 2 de septiembre de 2010, relativa al cambio de lineamientos del predio con expediente catastral 16-052-012.
17. Orden de pago por concepto de inicio de trámite de cambio de lineamiento de construcción.
18. Copia del recibo número 0096-00001695 de fecha 22 de septiembre de 2010, relativo al pago por concepto de inicio de trámite para cambio de lineamiento de construcción.
19. 12-doces 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

El predio se encuentra baldío y se pretende construir una casa habitación, por tal motivo solicita el cambio de lineamientos de construcción en lo referente a la altura máxima de 4.50 metros a partir del punto más alto del terreno a 7.13 metros y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 469.63 metros (0.80 veces) a 748.96 metros (1.27 veces). En cuanto a las modificaciones solicitadas estas se deben a la topografía natural del predio.



Modificación solicitada	Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N. L.	Proyecto	% de variación
Altura Máxima Permitida.	4.50 metros	7.13 metros	58 %
Coefficiente de Utilización de Suelo.	469.63 metros (0.80 veces)	748.96 metros (1.27 veces)	59 %

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 8 de octubre 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 en fecha 8 de octubre de 2010 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 19981/2010**, en los siguientes términos:

1. La propiedad del inmueble y el interés jurídico que asiste a los promoventes lo acreditan con los siguientes documentos:
 - Copia de la Escritura Pública No. 18,864 de fecha 18 de enero de 201, pasada ante la fe del C. Licenciado LUCIANO GERARDO GALINDO RUÍZ, Titular de la Notaría Pública No. 115 con ejercicio en este municipio, relativa al CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE que celebran por una parte el Señor JORGE EDUARDO ESPINOSA MARTÍNEZ, en su carácter de PARTE VENDEDORA, y por la otra los C.C. ALEJANDRO SUÁREZ FUENTES y JEANNETTE VIRGINIA PIERRE DE LOS SANTOS, como PARTE COMPRADORA respecto del inmueble ubicado en la calle Teotihuacán M-052, L-012 s/n. Suroeste de la Colonia Colinas de San Ángel en este municipio, el cual colinda al Noroeste con calle Tláloc; al Oriente con Privada y al Poniente con calle Texcoco, con una superficie de terreno de 587.04 metros cuadrados, con expediente catastral número 16-052-012, contrato el cual se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 347, volumen 119, libro 14, Sección Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 23 de febrero de 2010.
2. 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, los solicitantes acompañaron los siguientes documentos:
 - Copia de la identificación oficial de la C. JEANNETTE VIRGINIA PIERRE DE LOS SANTOS, expedida por el Instituto Federal Electoral.



- Copia de la identificación oficial del C.DAVID DE JESÚS FERNÁNDEZ GARCÍA, expedida por el Instituto Federal Electoral.
- Copia del Estado de cuenta del predio con expediente catastral número 16-052-012.
- Copia del comprobante del pago del Impuesto Predial del predio con expediente catastral 16-052-012.
- 2-dos fotografías del predio-
- 4-cuatro fotografías del proyecto de construcción de casa habitación que describen la modificación solicitada.
- Croquis de ubicación del predio.
- Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable de la C. YOLANDA FLORES AROCHA en relación al cambio de lineamientos de construcción en una casa habitación referente a la altura máxima de 4.50 metros a partir del punto más alto del terreno a 7.13 metros y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 469.63 metros (0.80 veces) a 748.96 metros (1.27 veces) para el predio ubicado en la calle Teotihuacán M-052, L-012 s/n. Suroeste de la Colonia Colinas de San Ángel en este municipio, el cual colinda al Noroeste con calle Tláloc; al Oriente con Privada y al Poniente con calle Texcoco, con una superficie de terreno de 587.04 metros cuadrados, con expediente catastral número 16-052-012, así mismo, allega copia del Estado de cuenta referente al predio con expediente catastral 16-052-011.
- Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable del C. NOEL ACOSTA LEIVA en relación al cambio de lineamientos de construcción en una casa habitación referente a la altura máxima de 4.50 metros a partir del punto más alto del terreno a 7.13 metros y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 469.63 metros (0.80 veces) a 748.96 metros (1.27 veces) para el predio ubicado en la calle Teotihuacán M-052, L-012 s/n. Suroeste de la Colonia Colinas de San Ángel en este municipio, el cual colinda al Noroeste con calle Tláloc; al Oriente con Privada y al Poniente con calle Texcoco, con una superficie de terreno de 587.04 metros cuadrados, con expediente catastral número 16-052-012, así mismo, allega copia del Estado de cuenta referente al predio con expediente catastral 16-052-033.
- Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable de la C. GLORIA FRANCO FAJER en relación al cambio de lineamientos de construcción en una casa habitación referente a la altura máxima de 4.50 metros a partir del punto más alto del terreno a 7.13 metros y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 469.63 metros (0.80 veces) a 748.96 metros (1.27 veces) para el predio ubicado en la calle Teotihuacán M-052, L-012 s/n. Suroeste de la Colonia Colinas de San Ángel en este municipio, el cual colinda al Noroeste con calle Tláloc; al Oriente con Privada y al Poniente con calle Texcoco, con una superficie de terreno de 587.04 metros cuadrados, con expediente catastral número 16-052-012, así mismo, allega copia del Estado de cuenta referente al predio con expediente catastral 16-052-022.}
- Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable del C. ARTURO ELIZONDO GONZÁLEZ en relación al cambio de lineamientos de construcción en una casa habitación referente a la altura máxima de 4.50 metros a partir del punto más alto del terreno a 7.13 metros y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 469.63 metros (0.80 veces) a 748.96 metros (1.27 veces) para el predio ubicado en la calle Teotihuacán M-052, L-012 s/n. Suroeste de la Colonia Colinas de San Ángel en este municipio, el cual colinda al Noroeste con calle Tláloc; al Oriente con Privada y al Poniente con calle Texcoco, con una superficie de terreno de 587.04 metros cuadrados, con expediente catastral número 16-052-012, así mismo, allega copia del Estado de cuenta referente al predio con expediente catastral 16-052-013.
- Copia del Poder General para Pleitos y Cobranzas otorgado por el C. ARTURO ELIZONDO GONZÁLEZ, a favor de la C. MARCIA PLATT GARCÍA DE ELIZONDO.
- Copia del Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y Riguroso Dominio, otorgado por la C. LAURA ELENA ZENDEJAS FRUTOS a favor del C. GUSTAVO TREVIÑO ELIZONDO.
- Solicitud de trámite en formato oficial de fecha 20 de septiembre de 2010 por cambio de lineamientos del predio con expediente catastral 16-052-012.



- Solicitud de fecha 2 de septiembre de 2010, relativa al cambio de lineamientos del predio con expediente catastral 16-052-012.
- Orden de pago por concepto de inicio de trámite de cambio de lineamiento de construcción.
- Copia del recibo número 0096-00001695 de fecha 22 de septiembre de 2010, relativo al pago por concepto de inicio de trámite para cambio de lineamiento de construcción.
- 12-doce 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 opinión y firma en sentido favorable de la C. YOLANDA FLORES AROCHA en relación al cambio de lineamientos de construcción en una casa habitación referente a la altura máxima de 4.50 metros a partir del punto más alto del terreno a 7.13 metros y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 469.63 metros (0.80 veces) a 748.96 metros (1.27 veces) para el predio ubicado en la calle Teotihuacán M-052, L-012 s/n. Suroeste de la Colonia Colinas de San Ángel en este municipio, el cual colinda al Noroeste con calle Tláloc; al Oriente con Privada y al Poniente con calle Texcoco, con una superficie de terreno de 587.04 metros cuadrados, con expediente catastral número 16-052-012, así mismo, allega copia del Estado de cuenta referente al predio con expediente catastral 16-052-011.
 - Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable del C. NOEL ACOSTA LEIVA en relación al cambio de lineamientos de construcción en una casa habitación referente a la altura máxima de 4.50 metros a partir del punto más alto del terreno a 7.13 metros y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 469.63 metros (0.80 veces) a 748.96 metros (1.27 veces) para el predio ubicado en la calle Teotihuacán M-052, L-012 s/n. Suroeste de la Colonia Colinas de San Ángel en este municipio, el cual colinda al Noroeste con calle Tláloc; al Oriente con Privada y al Poniente con calle Texcoco, con una superficie de terreno de 587.04 metros cuadrados, con expediente catastral número 16-052-012, así mismo, allega copia del Estado de cuenta referente al predio con expediente catastral 16-052-033.
 - Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable de la C. GLORIA FRANCO FAJER en relación al cambio de lineamientos de construcción en una casa habitación referente a la altura máxima de 4.50 metros a partir del punto más alto del terreno a 7.13 metros y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 469.63 metros (0.80 veces) a 748.96 metros (1.27 veces) para el predio ubicado en la calle Teotihuacán M-052, L-012 s/n. Suroeste de la Colonia Colinas de San Ángel en este municipio, el cual colinda al Noroeste con calle Tláloc; al Oriente con Privada y al Poniente con calle Texcoco, con una superficie de terreno de 587.04 metros cuadrados, con expediente catastral número 16-052-012, así mismo, allega copia del Estado de cuenta referente al predio con expediente catastral 16-052-022.}
 - Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable del C. ARTURO ELIZONDO GONZÁLEZ en relación al cambio de lineamientos de construcción en una casa habitación referente a la altura máxima de 4.50 metros a partir del punto más alto del terreno a 7.13 metros y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 469.63 metros (0.80 veces) a 748.96 metros (1.27 veces) para el predio ubicado en la calle Teotihuacán M-052, L-012 s/n. Suroeste de la Colonia Colinas de San Ángel en este municipio, el cual colinda al Noroeste con calle Tláloc; al Oriente con Privada y al Poniente con calle Texcoco, con una superficie de terreno de 587.04 metros cuadrados, con expediente catastral número 16-052-012, así mismo, allega copia del Estado de cuenta referente al predio con expediente catastral 16-052-013.
3. 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 éstos. 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 de modificación de lineamientos de construcción en una casa"*



habitación referente a la altura máxima de 4.50 metros a partir del punto más alto del terreno a 7.13 metros y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 469.63 metros (0.80 veces) a 748.96 metros (1.27 veces) para el predio ubicado en la calle Teotihuacán M-052, L-012 s/n. Suroeste de la Colonia Colinas de San Ángel en este municipio, el cual colinda al Noroeste con calle Tláloc; al Oriente con Privada y al Poniente con calle Texcoco, con una superficie de terreno de 587.04 metros cuadrados, con expediente catastral número 16-052-012, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CLC 19981/2010**, 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 19981-2010**
Expediente Catastral No. **16-052-012**
Asunto: **Modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación referente a la altura máxima de 4.50 metros a partir del punto más alto del terreno a 7.13 metros y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 469.63 metros (0.80 veces) a 748.96 metros (1.27 veces)**
Ubicación: **Calle Teotihuacán M-052, L-012 s/n. de la Colonia Colinas de San Ángel.**

Superficie del terreno: **587.04 m2**
M2 de área por construir: **812.96 m2**
M2 de construcción total: **812.96 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 Multifamiliar HM-7 (200.00 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda)

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

Inspección física
María Elena Ramos Ramos: “Sin empezar (terreno actualmente baldío), existen árboles en el interior nativos del lugar, no existe mobiliario urbano, el arroyo de calle por Teotihuacán es de 8.05 metros y no cuenta con banquetas en ambos lados y colinda al poniente con baldío y al oriente con casa habitación. 27/09/2010 09:52:46 a.m. “

Opinión Técnica de la Secretaría de Control Urbano
Análisis Preliminar del Proyecto
El predio se encuentra baldío y se pretende construir una casa habitación, por tal motivo solicita el cambio de lineamientos de construcción en lo referente a la altura máxima de 4.50 metros a partir del punto más alto del terreno a 7.13 metros y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 469.63 metros (0.80 veces) a 748.96 metros (1.27 veces). En cuanto a las modificaciones solicitadas estas se deben a la topografía natural del predio.
Se pone a consideración de la Comisión la presente solicitud.

Modificación solicitada	Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N. L.	Proyecto	% de variación
Altura Máxima Permitida.	4.50 metros	7.13 metros	58 %
Coeficiente de Utilización de Suelo.	469.63 metros (0.80 veces)	748.96 metros (1.27 veces)	59 %

Antecedentes.
No cuenta con ningún tipo de antecedentes.

Opinión Ciudadana
El interesado presentó la firma de los propietarios de los predios colindantes identificados con expedientes catastrales 16-052-013, 16-052-011, 16-052022, así como también firma de los propietarios de los predios colindantes frontales identificados con expedientes catastrales 16-051-033 y 16-051-032, quienes están de acuerdo con la modificación solicitada.

**Opinión del Consejo Consultivo Ciudadano de Control Urbano.**

Se presentó el día 8 de Octubre del 2010. Su opinión fue en sentido **POSITIVO 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

Rúbrica

Opinión de la Comisión de Control Urbano.

Se presentó el día 8 de Octubre 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 19981/2010, advierte que lo solicitado consiste en una modificación de lineamientos de construcción en lo referente a la altura máxima de 4.50 metros a partir del punto más alto del terreno a 7.13 metros y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 469.63 metros (0.80 veces) a 748.96 metros (1.27 veces) para el predio ubicado en la calle Teotihuacán M-052, L-012 s/n. Suroeste de la Colonia Colinas de San Ángel en este municipio, el cual colinda al Noroeste con calle Tláloc; al Oriente con Privada y al Poniente con calle Texcoco, con una superficie de terreno de 587.04 metros cuadrados, con expediente catastral número 16-052-012, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CLC 19981/2010**, en términos de lo que establece la fracción I del numeral 148 del Reglamento en cita, la solicitante alegó, 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, ya que presentaron la firma de los propietarios de los predios colindantes identificados con expedientes catastrales 16-052-013, 16-052-011, 16-052-022, así como también firma de los propietarios de los predios colindantes frontales identificados con expedientes catastrales 16-051-033 y 16-051-032, quienes están de acuerdo con la modificación solicitada, 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 y terrenos baldíos, además es de observarse que adjuntaron 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 que el predio se encuentra baldío y en el cual se pretende construir una casa habitación y por tal motivo solicita el cambio de lineamientos de construcción en lo referente a la altura máxima de 4.50 metros a partir del punto más alto del terreno a 7.13 metros y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 469.63 metros (0.80 veces) a 748.96 metros (1.27 veces). Y en cuanto a las modificaciones solicitadas estas se deben a la topografía natural del predio. Así mismo, los interesados presentaron la firma de los propietarios de los predios colindantes identificados con expedientes catastrales 16-052-013, 16-052-011, 16-052-022, así como también firma de los propietarios de los predios colindantes frontales identificados con expedientes catastrales 16-051-033 y 16-051-032, quienes están de acuerdo con la modificación solicitada*” 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 los C.C. ALEJANDRO SUÁREZ FUENTES y JEANNETTE VIRGINIA PIERRE DE LOS SANTOS, mediante la cual solicita la modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación referente a la altura máxima de 4.50 metros a partir del punto más alto del terreno a 7.13 metros y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 469.63 metros (0.80 veces) a 748.96 metros (1.27 veces) para el predio ubicado en la calle Teotihuacán M-052, L-012 s/n. Suroeste de la Colonia Colinas de San Ángel en este municipio, el cual colinda al Noroeste con calle Tláloc; al Oriente con Privada y al Poniente con calle Texcoco, con una superficie de terreno de 587.04 metros cuadrados, con expediente catastral número 16-052-012, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CLC 19981/2010**.

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:

A C U E R D O S

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 **SE APRUEBA** la solicitud presentada por los C.C. ALEJANDRO SUÁREZ FUENTES y JEANNETTE VIRGINIA PIERRE DE LOS SANTOS, relativa a la modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación referente a la altura máxima de 4.50 metros a partir del punto más alto del terreno a 7.13 metros y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 469.63 metros (0.80 veces) a 748.96 metros (1.27 veces) para el predio ubicado en la calle Teotihuacán M-052, L-012 s/n. Suroeste de la Colonia Colinas de San Ángel en este municipio, el cual colinda al Noroeste con calle Tláloc; al Oriente con Privada y al Poniente con calle Texcoco, con una superficie de terreno de 587.04 metros cuadrados, con expediente catastral número 16-052-012, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CLC 19981/2010**.

SEGUNDO. 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.

TERCERO. 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 los solicitantes bajo su estricta responsabilidad.

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

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

San Pedro Garza García, Nuevo León a 8 de Octubre 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.

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 19981/2010 relativo a solicitud de modificación de lineamientos de construcción en una casa habitación, en los términos expuestos, lo cual fue aprobado por unanimidad con 10 votos a favor y 1 ausencia.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Para la presentación del décimo tercer dictamen tiene la palabra el C. Francisco Cantú González, Vocal de la Comisión de Control Urbano relativo al Expediente Administrativo CLC 19991/2010.

DICTAMEN

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

A los integrantes de la Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento nos fue turnada en fecha 8 de octubre de 2010, la solicitud presentada el día 24 de septiembre del presente año, por el **C. ARMANDO MONTEMAYOR SANTOS** referente a la modificación de lineamientos de construcción en un predio en el cual se pretende modificar el Proyecto de Casa Habitación Unifamiliar, referente al Remetimiento Posterior de 2.167 metros a 0.863 metros según proyecto en un tramo de 6.851 metros en planta baja y planta alta y cajones de estacionamiento de 4 cajones a 3 cajones para el predio ubicado en la calle Abeto No. 503 Sur en la Colonia Valle de Santa Engracia en este municipio, el cual colinda al Poniente con la calle Avenida Olivos; al Norte con calle Palo Blanco y al Oriente con calle Ebanos, con una superficie de terreno de 565.03 metros cuadrados y con expediente catastral número 11-026-015, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CLC 19991/2010**, por lo que, se presenta el siguiente Dictamen bajo los siguientes resultados 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 referente a la modificación de lineamientos de construcción en un predio en el cual se pretende modificar el Proyecto de Casa Habitación Unifamiliar, referente al Remetimiento Posterior de 2.167 metros a 0.863 metros según proyecto en un tramo de 6.851 metros en planta baja y planta



alta y cajones de estacionamiento de 4 cajones a 3 cajones para el predio ubicado en la calle Abeto No. 503 Sur en la Colonia Valle de Santa Engracia en este municipio, el cual colinda al Poniente con la calle Avenida Olivos; al Norte con calle Palo Blanco y al Oriente con calle Ebanos, con una superficie de terreno de 565.03 metros cuadrados y con expediente catastral número 11-026-015, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CLC 19991/2010**.

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

1. Solicitud en formato oficial relativa a la modificación de lineamiento de construcción un predio en el cual se pretende modificar el Proyecto de Casa Habitación Unifamiliar, referente al Remetimiento Posterior de 2.167 metros a 0.863 metros según proyecto en un tramo de 6.851 metros en planta baja y planta alta y cajones de estacionamiento de 4 cajones a 3 cajones para el predio ubicado en la calle Abeto No. 503 Sur en la Colonia Valle de Santa Engracia en este municipio, el cual colinda al Poniente con la calle Avenida Olivos; al Norte con calle Palo Blanco y al Oriente con calle Ebanos, con una superficie de terreno de 565.03 metros cuadrados y con expediente catastral número 11-026-015.
2. Solicitud dirigida al Republicano Ayuntamiento, relativa a la modificación en el Proyecto de Casa Habitación Unifamiliar, referente al Remetimiento Posterior de 2.167 metros a 0.863 metros según proyecto en un tramo de 6.851 metros en planta baja y planta alta y cajones de estacionamiento de 4 cajones a 3 cajones para el predio ubicado en la calle Abeto No. 503 Sur en la Colonia Valle de Santa Engracia en este municipio, el cual colinda al Poniente con la calle Avenida Olivos; al Norte con calle Palo Blanco y al Oriente con calle Ebanos, con una superficie de terreno de 565.03 metros cuadrados y con expediente catastral número 11-026-015.
3. Croquis de ubicación del predio.
4. 6-seis fotografías del predio.
5. Copia del recibo oficial número 0098-0000114 de fecha 11 de Enero de 2010, relativa al pago del Impuesto Predial.
6. Copia de la identificación oficial a nombre del C. ARMANDO MONTEMAYOR SANTOS, expedida por el Instituto Federal Electoral.
7. Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento de fecha 13 de septiembre de 2010, firmada por el C. RODOLFO QUIROGA RUIZ, propietario del predio ubicado en la calle Abeto No. 603, en el que está de acuerdo con el cambio de lineamientos de construcción en un predio en el cual se pretende modificar el Proyecto de Casa Habitación Unifamiliar, referente al Remetimiento Posterior de 2.167 metros a 0.863 metros según proyecto en un tramo de 6.851 metros en planta baja y planta alta y cajones de estacionamiento de 4 cajones a 3 cajones para el predio ubicado en la calle Abeto No. 503 Sur en la Colonia Valle de Santa Engracia en este municipio, el cual colinda al Poniente con la calle Avenida Olivos; al Norte con calle Palo Blanco y al Oriente con calle Ebanos, con una superficie de terreno de 565.03 metros cuadrados y con expediente catastral número 11-026-015. Allega copia del Estado de cuenta del expediente catastral número 11-026-014 y copia de la identificación oficial del C. RODOLFO QUIROGA RUIZ.
8. Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento de fecha 13 de septiembre de 2010, firmada por la C. MÓNICA PÁEZ TREVIÑO, propietario del predio ubicado en la calle Abeto No. 604, en el que está de acuerdo con el cambio de lineamientos de construcción en un predio en el cual se pretende modificar el Proyecto de Casa Habitación Unifamiliar, referente al Remetimiento Posterior de 2.167 metros a 0.863 metros según proyecto en un tramo de 6.851 metros en planta baja y planta alta y cajones de estacionamiento de 4 cajones a 3 cajones para el predio ubicado en la calle Abeto No. 503 Sur en la Colonia Valle de Santa Engracia en este municipio, el cual colinda al Poniente con la calle Avenida Olivos; al Norte con calle Palo Blanco y al Oriente con calle Ebanos, con una superficie de terreno de 565.03 metros cuadrados y con expediente catastral número 11-026-015. Allega copia del Estado de cuenta del expediente catastral número 11-027-001 y copia de la identificación oficial de la C. MÓNICA PÁEZ TREVIÑO.
9. Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento de fecha 13 de septiembre de 2010, firmada por la C. MERCEDES A. CANTÚ RUIZ, propietario del predio ubicado en la calle Palo Blanco No. 600, en el que está de acuerdo con el cambio de lineamientos de construcción en un predio en el cual se pretende modificar el Proyecto de Casa Habitación Unifamiliar, referente al Remetimiento Posterior de 2.167 metros a 0.863 metros según proyecto en un tramo de 6.851 metros en planta baja y planta alta y cajones de estacionamiento de 4 cajones a 3 cajones para el predio ubicado en la calle Abeto No. 503 Sur en la Colonia Valle de Santa Engracia en este municipio, el cual colinda al Poniente con la calle Avenida Olivos; al Norte con calle Palo Blanco y al Oriente con calle Ebanos, con una superficie de terreno de



565.03 metros cuadrados y con expediente catastral número 11-026-015. Allega copia del Estado de cuenta del expediente catastral número 11-026-001 y copia de la identificación oficial de la C. MERCEDES A. CANTÚ RUIZ.

- 10. Copia de la Escritura Pública No. 15,640 de fecha 10 de Septiembre de 2009, pasada ante la fe del C. Licenciado MARIANO G. MORALES MARTÍNEZ, Titular de la Notaría Pública No. 90 con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE que celebran por una parte el C. CARLOS SCOTT HOLOHLAVSKY como parte Vendedora y por otra parte el C. ARMANDO MONTEMAYOR SANTOS como parte Compradora, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 1500, volumen 107, libro 69, Sección Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 23 de octubre de 2009.
- 11. 10-diez planos en el que se determina el uso específico de cada área de la edificación.
- 12. Copia simple de Licencia de Obra Nueva de 699.105 m2 Para Casa Habitación Unifamiliar autorizada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio con expediente administrativo número CCON-19015/10 con fecha de 9 de Febrero del 2010

TERCERO. La Secretaría de Control Urbano, con fundamento en el numeral 148 fracción III del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del 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

El predio cuenta con un antecedente de Obra Nueva para Casa Habitación Unifamiliar **con el fin de regularizar algunas modificaciones** realizadas al proyecto, se está solicitando el cambio de Lineamientos de construcción en lo referente al Remetimiento Posterior de 2.167 metros a 0.863 metros en un tramo de 6.851 metros en planta baja y planta alta y cajones de estacionamiento de 4 cajones a 3 cajones. **En lo referente al remetimiento posterior no se está pegando completamente además de que se cuenta con la firma del vecino colindante por lo que pudiera considerarse que se cumple con las condiciones de ventilación e iluminación para ese predio** y los lotes colindantes. **En lo referente a los cajones de estacionamiento no cuenta con vecino colindante al poniente ya que colinda con el casino del valle por lo que se puede considerar que no habría problema con la vialidad, además de que se cuenta con tres cajones de estacionamiento suficientes para satisfacer las necesidades de esa casa habitación.**

Se pone a consideración de la Comisión la presente solicitud.

Modificación solicitada	Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N. L.	Proyecto	% de variación
Remetimiento Posterior.	2.167 metros. (10% del límite colindante o 2.00 metros) en un tramo de 6.851 metros en Planta Baja y Planta Alta.	0.863 metros.	61 %
Número de cajones de estacionamiento.	4 cajones	3 cajones	25%

CUARTO. La Secretaría de Control Urbano en observancia al numeral 148 fracción IV del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, turnó en fecha 8 de octubre 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 del 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 del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la Secretaría de Control Urbano turnó en fecha 8 de octubre de 2010 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 19991/2010**, en los siguientes términos:

4. La propiedad del inmueble y el interés jurídico que asiste al promovente lo acredita con los siguientes documentos:
 - Copia de la Escritura Pública No. 15,640 de fecha 10 de Septiembre de 2009, pasada ante la fe del C. Licenciado MARIANO G. MORALES MARTÍNEZ, Titular de la Notaría Pública No. 90 con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE que celebran por una parte el C. CARLOS SCOTT HOLOHLAVSKY como parte Vendedora y por otra parte el C. ARMANDO MONTEMAYOR SANTOS como parte Compradora, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 1500, volumen 107, libro 69, Sección Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 23 de octubre de 2009.
8. 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:
 - Solicitud en formato oficial relativa a la modificación de lineamiento de construcción un predio en el cual se pretende modificar el Proyecto de Casa Habitación Unifamiliar, referente al Remetimiento Posterior de 2.167 metros a 0.863 metros según proyecto en un tramo de 6.851 metros en planta baja y planta alta y cajones de estacionamiento de 4 cajones a 3 cajones para el predio ubicado en la calle Abeto No. 503 Sur en la Colonia Valle de Santa Engracia en este municipio, el cual colinda al Poniente con la calle Avenida Olivos; al Norte con calle Palo Blanco y al Oriente con calle Ebanos, con una superficie de terreno de 565.03 metros cuadrados y con expediente catastral número 11-026-015.
 - Solicitud dirigida al Republicano Ayuntamiento, relativa a la modificación en el Proyecto de Casa Habitación Unifamiliar, referente al Remetimiento Posterior de 2.167 metros a 0.863 metros según proyecto en un tramo de 6.851 metros en planta baja y planta alta y cajones de estacionamiento de 4 cajones a 3 cajones para el predio ubicado en la calle Abeto No. 503 Sur en la Colonia Valle de Santa Engracia en este municipio, el cual colinda al Poniente con la calle Avenida Olivos; al Norte con calle Palo Blanco y al Oriente con calle Ebanos, con una superficie de terreno de 565.03 metros cuadrados y con expediente catastral número 11-026-015.
 - Croquis de ubicación del predio.
 - 6-seis fotografías del predio.
 - Copia del recibo oficial número 0098-0000114 de fecha 11 de Enero de 2010, relativa al pago del Impuesto Predial.
 - Copia de la identificación oficial a nombre del C. ARMANDO MONTEMAYOR SANTOS, expedida por el Instituto Federal Electoral.
 - Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento de fecha 13 de septiembre de 2010, firmada por el C. RODOLFO QUIROGA RUIZ, propietario del predio ubicado en la calle Abeto No. 603, en el que está de acuerdo con el cambio de lineamientos de construcción en un predio en el cual se pretende modificar el Proyecto de Casa Habitación Unifamiliar, referente al Remetimiento Posterior de 2.167 metros a 0.863 metros según proyecto en un tramo de 6.851 metros en planta baja y planta alta y cajones de estacionamiento de 4 cajones a 3 cajones para el predio ubicado en la



calle Abeto No. 503 Sur en la Colonia Valle de Santa Engracia en este municipio, el cual colinda al Poniente con la calle Avenida Olivos; al Norte con calle Palo Blanco y al Oriente con calle Ebanos, con una superficie de terreno de 565.03 metros cuadrados y con expediente catastral número 11-026-015. Allega copia del Estado de cuenta del expediente catastral número 11-026-014 y copia de la identificación oficial del C. RODOLFO QUIROGA RUIZ.

- Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento de fecha 13 de septiembre de 2010, firmada por la C. MÓNICA PÁEZ TREVIÑO, propietario del predio ubicado en la calle Abeto No. 604, en el que está de acuerdo con el cambio de lineamientos de construcción en un predio en el cual se pretende modificar el Proyecto de Casa Habitación Unifamiliar, referente al Remetimiento Posterior de 2.167 metros a 0.863 metros según proyecto en un tramo de 6.851 metros en planta baja y planta alta y cajones de estacionamiento de 4 cajones a 3 cajones para el predio ubicado en la calle Abeto No. 503 Sur en la Colonia Valle de Santa Engracia en este municipio, el cual colinda al Poniente con la calle Avenida Olivos; al Norte con calle Palo Blanco y al Oriente con calle Ebanos, con una superficie de terreno de 565.03 metros cuadrados y con expediente catastral número 11-026-015. Allega copia del Estado de cuenta del expediente catastral número 11-027-001 y copia de la identificación oficial de la C. MÓNICA PÁEZ TREVIÑO.
- Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento de fecha 13 de septiembre de 2010, firmada por la C. MERCEDES A. CANTÚ RUIZ, propietario del predio ubicado en la calle Palo Blanco No. 600, en el que está de acuerdo con el cambio de lineamientos de construcción en un predio en el cual se pretende modificar el Proyecto de Casa Habitación Unifamiliar, referente al Remetimiento Posterior de 2.167 metros a 0.863 metros según proyecto en un tramo de 6.851 metros en planta baja y planta alta y cajones de estacionamiento de 4 cajones a 3 cajones para el predio ubicado en la calle Abeto No. 503 Sur en la Colonia Valle de Santa Engracia en este municipio, el cual colinda al Poniente con la calle Avenida Olivos; al Norte con calle Palo Blanco y al Oriente con calle Ebanos, con una superficie de terreno de 565.03 metros cuadrados y con expediente catastral número 11-026-015. Allega copia del Estado de cuenta del expediente catastral número 11-026-001 y copia de la identificación oficial de la C. MERCEDES A. CANTÚ RUIZ.
- 10-diez planos en el que se determina el uso específico de cada área de la edificación.
- Copia simple de Licencia de Obra Nueva de 699.105 m2 Para Casa Habitación Unifamiliar autorizada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio con expediente administrativo número CCON-19015/10 con fecha de 9 de Febrero del 2010

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 del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, presentaron, los siguientes documentos:

- Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento de fecha 13 de septiembre de 2010, firmada por el C. RODOLFO QUIROGA RUIZ, propietario del predio ubicado en la calle Abeto No. 603, en el que está de acuerdo con el cambio de lineamientos de construcción en un predio en el cual se pretende modificar el Proyecto de Casa Habitación Unifamiliar, referente al Remetimiento Posterior de 2.167 metros a 0.863 metros según proyecto en un tramo de 6.851 metros en planta baja y planta alta y cajones de estacionamiento de 4 cajones a 3 cajones para el predio ubicado en la calle Abeto No. 503 Sur en la Colonia Valle de Santa Engracia en este municipio, el cual colinda al Poniente con la calle Avenida Olivos; al Norte con calle Palo Blanco y al Oriente con calle Ebanos, con una superficie de terreno de 565.03 metros cuadrados y con expediente catastral número 11-026-015. Allega copia del Estado de cuenta del expediente catastral número 11-026-014 y copia de la identificación oficial del C. RODOLFO QUIROGA RUIZ.
- Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento de fecha 13 de septiembre de 2010, firmada por la C. MÓNICA PÁEZ TREVIÑO, propietario del predio ubicado en la calle Abeto No. 604, en el que está de acuerdo con el cambio de lineamientos de construcción en un predio en el cual se pretende modificar el Proyecto de Casa Habitación Unifamiliar, referente al Remetimiento Posterior de 2.167 metros a 0.863 metros según proyecto en un tramo de 6.851 metros en planta baja y planta alta y cajones de estacionamiento de 4 cajones a 3 cajones para el predio ubicado en la calle Abeto No. 503 Sur en la Colonia Valle de Santa Engracia en este municipio, el cual colinda al Poniente con la calle Avenida Olivos; al Norte con calle Palo Blanco y al Oriente con calle Ebanos, con una superficie de terreno de 565.03 metros cuadrados y con expediente catastral número 11-026-015. Allega copia del Estado de cuenta del expediente catastral número 11-027-001 y copia de la identificación oficial de la C. MÓNICA PÁEZ TREVIÑO.



- Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento de fecha 13 de septiembre de 2010, firmada por la C. MERCEDES A. CANTÚ RUIZ, propietario del predio ubicado en la calle Palo Blanco No. 600, en el que está de acuerdo con el cambio de lineamientos de construcción en un predio en el cual se pretende modificar el Proyecto de Casa Habitación Unifamiliar, referente al Remetimiento Posterior de 2.167 metros a 0.863 metros según proyecto en un tramo de 6.851 metros en planta baja y planta alta y cajones de estacionamiento de 4 cajones a 3 cajones para el predio ubicado en la calle Abeto No. 503 Sur en la Colonia Valle de Santa Engracia en este municipio, el cual colinda al Poniente con la calle Avenida Olivos; al Norte con calle Palo Blanco y al Oriente con calle Ebanos, con una superficie de terreno de 565.03 metros cuadrados y con expediente catastral número 11-026-015. Allega copia del Estado de cuenta del expediente catastral número 11-026-001 y copia de la identificación oficial de la C. MERCEDES A. CANTÚ RUIZ.

9. 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 solicitud referente a la modificación de lineamientos de construcción en un predio en el cual se pretende modificar el Proyecto de Casa Habitación Unifamiliar, referente al Remetimiento Posterior de 2.167 metros a 0.863 metros según proyecto en un tramo de 6.851 metros en planta baja y planta alta y cajones de estacionamiento de 4 cajones a 3 cajones para el predio ubicado en la calle Abeto No. 503 Sur en la Colonia Valle de Santa Engracia en este municipio, el cual colinda al Poniente con la calle Avenida Olivos; al Norte con calle Palo Blanco y al Oriente con calle Ebanos, con una superficie de terreno de 565.03 metros cuadrados y con expediente catastral número 11-026-015, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número CLC 19991/2010,* 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 19991-2010
Expediente Catastral No. 11-026-015
Asunto: Modificación de lineamientos de construcción en un predio en el cual se pretende la Modificación al Proyecto de Casa Habitación Unifamiliar, referente al Remetimiento Posterior de 2.167 metros a 0.863 metros según proyecto en un tramo de 6.851 metros en planta baja y planta alta y cajones de estacionamiento de 4 cajones a 3 cajones

Ubicación: Abeto No. 503 en la Colonia Valle de Santa Engracia.
Superficie del terreno: 565.03 m²
M² de área por Construir: 701.06 m²
Construcción total: 701.06 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-11 (500.00 metros cuadrados de terreno por unidad vivienda)

Colindancias del predio

El predio colinda al sur con Calle Abeto y cruzando esta con casa habitación, al norte colinda con casa habitación, al oriente con colinda casa habitación, al poniente colinda con patio trasero (cancha deportiva) del Casino del Valle.

Inspección física

María Elena Ramos Ramos: La construcción está de acuerdo hasta este momento y se encuentra en etapa de acabados en un 50 - 60 por ciento. La construcción cuenta con procedimiento jurídico. Datos señalados en inspecciones anteriores. **Actualmente la obra está suspendida y no están laborando desde el 27 de Septiembre del 2010. 01/10/2010 11:34:51 a.m.**

Antecedentes

Copia simple de Licencia de Obra Nueva de 699.105 m² Para Casa Habitación Unifamiliar autorizada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio con expediente administrativo número CCON-19015/10 con fecha de 9 de Febrero del 2010. **Actualmente cuenta con procedimiento administrativo número 98/2010.**



Opinión Técnica de la Secretaría de Control Urbano
Análisis Preliminar del Proyecto

El predio cuenta con un antecedente de Obra Nueva para Casa Habitación Unifamiliar con el fin de regularizar algunas modificaciones realizadas al proyecto, se está solicitando el cambio de Lineamientos de construcción en lo referente al Remetimiento Posterior de 2.167 metros a 0.863 metros en un tramo de 6.851 metros en planta baja y planta alta y cajones de estacionamiento de 4 cajones a 3 cajones. En lo referente al remetimiento posterior no se está pegando completamente además de que se cuenta con la firma del vecino colindante por lo que pudiera considerarse que se cumple con las condiciones de ventilación e iluminación para ese predio y los lotes colindantes. En lo referente a los cajones de estacionamiento no cuenta con vecino colindante al poniente ya que colinda con el casino del valle por lo que se puede considerar que no habría problema con la vialidad, además de que se cuenta con tres cajones de estacionamiento suficientes para satisfacer las necesidades de esa casa habitación. Se pone a consideración de la Comisión la presente solicitud.

Modificación solicitada	Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N. L.	Proyecto	% de variación
Remetimiento Posterior.	2.167 metros. (10% del límite colindante o 2.00 metros) en un tramo de 6.851 metros en Planta Baja y Planta Alta.	0.863 metros.	61 %
Número de cajones de estacionamiento.	4 cajones	3 cajones	25%

Opinión Ciudadana

El interesado **presentó la firma** de los propietarios de los predios colindantes identificados con expedientes catastrales **11-026-001, 11-026-014 y 11-027-002** quienes están de acuerdo con la modificación solicitada, **no presenta firma** del propietario del predio colindante identificado con expediente catastral **11-027-001** por lo que se procedió a realizar la consulta correspondiente manifestando el notificador que: *“Al llegar al domicilio antes mencionado me percate que el domicilio está desocupado por lo que no se realizó la notificación”*, así como también la del casino del valle **11-010-005** del cual no se obtuvo respuesta.

Opinión del Consejo Consultivo Ciudadano de Control Urbano.
Se presentó el día 8 de Octubre del 2010. Su opinión fue en sentido **POSITIVO 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
Rúbrica

Opinión de la Comisión de Control Urbano.
Se presento el día 8 de Octubre del 2010. Su opinión fue en sentido **POSITIVO 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 19991/2010**, se observa que **en lo que respecta a la modificación de cajones de estacionamiento de 4 a 3, por tratarse de una variación menor al 30% y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 147 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, compete resolver a la Secretaría de Control Urbano, por lo que, en ese orden de ideas, ésta Comisión, solamente analizará, estudiará y resolverá sobre la modificación de los lineamientos de construcción referente al remetimiento posterior de 2.167 metros a 0.863 metros según proyecto en un tramo de 6.851 metros en planta baja y planta alta.**

Ahora bien, 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 19991/2010, advierte que lo solicitado consiste en **la modificación de lineamientos de construcción referente al remetimiento posterior de 2.167 metros a 0.863 metros según proyecto en un tramo de 6.851 metros en planta baja y planta alta** para el predio ubicado en la calle Abeto No. 503 Sur en la Colonia Valle de Santa Engracia en este municipio, el cual colinda al Poniente con la calle Avenida Olivos; al Norte con calle Palo Blanco y al Oriente con calle Ebanos, con una superficie de terreno de 565.03 metros cuadrados, con expediente catastral número 11-026-015, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CLC 19991/2010**, por lo que, tomando en consideración el dictamen emitido



por la Secretaría de Control Urbano señala que: “El predio cuenta con un antecedente de Obra Nueva para Casa Habitación Unifamiliar con el fin de regularizar algunas modificaciones realizadas al proyecto, se está solicitando el cambio de Lineamientos de construcción en lo referente al Remetimiento Posterior de 2.167 metros a 0.863 metros en un tramo de 6.851 metros en planta baja y planta alta y cajones de estacionamiento de 4 cajones a 3 cajones. **En lo referente al remetimiento posterior no se está pegando completamente además de que se cuenta con la firma del vecino colindante por lo que pudiera considerarse que se cumple con las condiciones de ventilación e iluminación para ese predio y los lotes colindantes**, tomando en consideración que el interesado **presentó la firma de los propietarios de los predios colindantes identificados con expedientes catastrales 11-026-001, 11-026-014 y 11-027-002** quienes están de acuerdo con la modificación solicitada, **no presenta firma del propietario del predio colindante identificado con expediente catastral 11-027-001** por lo que se procedió a realizar la consulta correspondiente manifestando el notificador que: “Al llegar al domicilio antes mencionado me percate que el domicilio está desocupado por lo que no se realizó la notificación”, así como también la del casino del valle **11-010-005** del cual no se obtuvo respuesta.”

De lo anteriormente expuesto, se advierte que el solicitante cumple con lo previsto en la fracción I del numeral 148 del Reglamento en cita, el cual entre otras cosas establece: **“El Republicano Ayuntamiento autorizará las modificaciones señaladas en el artículo anterior, que sean mayores al treinta por ciento (30%), conforme al siguiente procedimiento: ...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, en el presente caso, 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 :“En lo referente al remetimiento posterior no se está pegando completamente además de que se cuenta con la firma del vecino colindante por lo que pudiera considerarse que se cumple con las condiciones de ventilación e iluminación para ese predio y los lotes colindantes”, así mismo, de los antecedentes del expediente se advierte que actualmente cuenta con un procedimiento administrativo ante la Dirección Jurídica, mismo que se radicó bajo el número 98/2010**, 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. ARMANDO MONTEMAYOR SANTOS** referente a la modificación de lineamientos de construcción en un predio en el cual se pretende modificar el Proyecto de Casa Habitación Unifamiliar, referente al Remetimiento Posterior de 2.167 metros a 0.863 metros según proyecto en un tramo de 6.851 metros en planta baja y planta alta para el predio ubicado en la calle Abeto No. 503 Sur en la Colonia Valle de Santa Engracia en este municipio, el cual colinda al Poniente con la calle Avenida Olivos; al Norte con calle Palo Blanco y al Oriente con calle Ebanos, con una superficie de terreno de 565.03 metros cuadrados y con expediente catastral número 11-026-015, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CLC 19991/2010**.

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, **SE APRUEBA** la solicitud presentada por el **C. ARMANDO MONTEMAYOR SANTOS** referente a la modificación de lineamientos de construcción en un predio en el cual se pretende modificar el Proyecto de Casa Habitación Unifamiliar, referente al Remetimiento Posterior de 2.167 metros a 0.863 metros según proyecto en un tramo de 6.851 metros en planta baja y planta alta para el predio ubicado en la calle Abeto No. 503 Sur en la Colonia Valle de Santa Engracia en este municipio, el cual colinda al Poniente con la calle Avenida Olivos; al Norte con calle Palo Blanco y al Oriente con calle Ebanos, con una superficie de terreno de 565.03 metros cuadrados y con expediente catastral número 11-026-015, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CLC 19991/2010**

En lo que respecta a la modificación de cajones de estacionamiento de 4 cajones a 3 cajones por tratarse de una variación menor al 30% y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 147 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, compete resolver sobre el mismo a la Secretaría de Control Urbano.



SEGUNDO. La presente autorización no constituye la licencia de construcción, por lo que el solicitante 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.

TERCERO. 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.

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

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

San Pedro Garza García, Nuevo León a 8 de Octubre 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.

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 19991/2010 relativo a solicitud de modificación de lineamientos de construcción en un predio en el cual se pretende modificar el Proyecto de Casa Habitación Unifamiliar, en los términos expuestos, lo cual fue aprobado por unanimidad con 10 votos a favor y 1 ausencia.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Para la presentación del décimo cuarto dictamen tiene la palabra el C. Francisco Cantú González, Vocal de la Comisión de Control Urbano relativo al Expediente Administrativo CLC 20000/2010.

DICTAMEN

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

P R E S E N T E.-

A los integrantes de la Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento nos fue turnada en fecha 08 de octubre de 2010, la solicitud presentada el día 28 de septiembre del presente año, por la C. GABRIELA ADRIANA GARZA CAVAZOS, mediante la cual solicita la modificación de Lineamientos de Construcción para Demolición Parcial, Regularización y Ampliación de Casa Habitación Unifamiliar, referente al Remetimiento Lateral Derecho de 1.50 metros a 0.00 metros según proyecto en un tramo de 3.27 metros y Remetimiento Lateral Izquierdo de 1.50 metros a 0.00 metros según proyecto en dos tramos, uno de 4.40 metros y el otro de 5.65 metros para el predio ubicado en la calle Río Rhin No. 105 Sur en la Colonia Del Valle en este municipio, el predio colinda al Norte con Río Volga, al Sur colinda con calle Río Rhin, al Oriente con Río Guayalejo y al Poniente colinda con Río Balsas, con una superficie de terreno de 1,500.00 metros cuadrados y con expediente catastral número 01-138-010, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CLC 20000/2010**, por lo que, se presenta el siguiente Dictamen bajo los siguientes resultados y consideraciones de orden legal

R E S U L T A N D O S

PRIMERO. La 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 Lineamientos de Construcción para Demolición Parcial, Regularización y Ampliación de Casa Habitación Unifamiliar, referente al Remetimiento Lateral Derecho de 1.50 metros a 0.00 metros según proyecto en un tramo de 3.27 metros y Remetimiento Lateral Izquierdo de 1.50 metros a 0.00 metros según proyecto en dos tramos, uno de 4.40 metros y el otro de 5.65 metros para el predio ubicado en la calle Río Rhin No. 105 Sur en la Colonia Del Valle en este municipio, el predio colinda al Norte con Río Volga, al Sur colinda con calle Río Rhin, al Oriente con Río Guayalejo y al Poniente colinda con Río Balsas, con una superficie de terreno de 1,500.00 metros cuadrados y con expediente catastral número 01-138-010, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CLC 20000/2010**.

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



1. Solicitud dirigida al Secretario de Control Urbano, relativa a la modificación de lineamientos de Construcción para Demolición Parcial, Regularización y Ampliación de Casa Habitación Unifamiliar, referente **al Remetimiento Lateral Derecho de 1.50 metros a 0.00 metros según proyecto en un tramo de 3.27 metros y Remetimiento Lateral Izquierdo de 1.50 metros a 0.00 metros** según proyecto en dos tramos, uno de 4.40 metros y el otro de 5.65 metros para el predio ubicado en la calle Río Rhin No. 105 Sur en la Colonia Del Valle en este municipio, el predio colinda al Norte con Río Volga, al Sur colinda con calle Río Rhín, al Oriente con Río Guayalejo y al Poniente colinda con Río Balsas, con una superficie de terreno de 1,500.00 metros cuadrados y con expediente catastral número 01-138-010.
2. Solicitud de trámite en formato oficial relativa a la modificación de lineamientos de Construcción para Demolición Parcial, Regularización y Ampliación de Casa Habitación Unifamiliar, referente **al Remetimiento Lateral Derecho de 1.50 metros a 0.00 metros según proyecto en un tramo de 3.27 metros y Remetimiento Lateral Izquierdo de 1.50 metros a 0.00 metros** según proyecto en dos tramos, uno de 4.40 metros y el otro de 5.65 metros para el predio ubicado en la calle Río Rhin No. 105 Sur en la Colonia Del Valle en este municipio, el predio colinda al Norte con Río Volga, al Sur colinda con calle Río Rhín, al Oriente con Río Guayalejo y al Poniente colinda con Río Balsas, con una superficie de terreno de 1,500.00 metros cuadrados y con expediente catastral número 01-138-010.
3. Copia de la Escritura Pública número 12,694 de fecha 7 de noviembre de 2006, pasada ante la fe del C. LIC. MARIANO G. MORALES MARTÍNEZ, Titular de la Notaría Pública No. 90 con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al CONTRATO DE DONACIÓN GRATUITA DE BIEN INMUEBLE que celebran por una parte el C. JORGE EDUARDO VILLARREAL CORTES, en su carácter de la PARTE DONANTE, y por otra parte la C. GABRIELA ADRIANA GARZA CAVAZOS, como la PARTE DONATARIA, el cual se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 17, volumen 101, libro 1, Sección I Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 9 de Enero de 2007.
4. 6-seis fotografías del predio.
5. Copia de la identificación oficial de la C. GABRIELA ADRIANA GARZA CAVAZOS, expedida por el Instituto Federal Electoral, con folio número 0000035229312
6. Croquis de ubicación del predio.
7. Copia del recibo número 0097-0000791 de fecha 11 de enero de 2010, relativo al pago del impuesto predial del predio identificado con el expediente catastral número 01-138-010.
8. Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable respecto al CAMBIO DE LIENAMIENTO del predio ubicado en calle Río Rhin No. 105 Sur en la Colonia Del Valle en este municipio, referente a la modificación de Lineamientos de Construcción para Demolición Parcial, Regularización y Ampliación de Casa Habitación Unifamiliar, referente al Remetimiento Lateral Derecho de 1.50 metros a 0.00 metros según proyecto en un tramo de 3.27 metros y Remetimiento Lateral Izquierdo de 1.50 metros a 0.00 metros según proyecto en dos tramos, uno de 4.40 metros y el otro de 5.65 metros para el predio ubicado en la calle Río Rhin No. 105 Sur en la Colonia Del Valle en este municipio, el predio colinda al Norte con Río Volga, al Sur colinda con calle Río Rhín, al Oriente con Río Guayalejo y al Poniente colinda con Río Balsas, con una superficie de terreno de 1,500.00 metros cuadrados y con expediente catastral número 01-138-010, la cual es firmada por la C. NIRVA GERHARD LÓPEZ PORTILLO, propietaria del predio con expediente catastral 01-138-011 en este municipio, así como copia del estado de cuenta del predio en referencia, copia de la Escritura Pública del inmueble en comento y copia de la identificación oficial.
9. Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable respecto al CAMBIO DE LIENAMIENTO del predio ubicado en calle Río Rhin No. 105 Sur en la Colonia Del Valle en este municipio, referente a la modificación de Lineamientos de Construcción para Demolición Parcial, Regularización y Ampliación de Casa Habitación Unifamiliar, referente al Remetimiento Lateral Derecho de 1.50 metros a 0.00 metros según proyecto en un tramo de 3.27 metros y Remetimiento Lateral Izquierdo de 1.50 metros a 0.00 metros según proyecto en dos tramos, uno de 4.40 metros y el otro de 5.65 metros para el predio ubicado en la calle Río Rhin No. 105 Sur en la Colonia Del Valle en este municipio, el predio colinda al Norte con Río Volga, al Sur colinda con calle Río Rhín, al Oriente con Río Guayalejo y al Poniente colinda con Río Balsas, con una superficie de terreno de 1,500.00 metros cuadrados y con expediente catastral número 01-138-010, la cual es firmada por la C. ESTHELA SADA DE CUEVAS propietaria del predio con expediente catastral 01-138-009 en este municipio, así



- como copia del estado de cuenta del predio en referencia y copia de la identificación oficial.
- 10. 9-nueve planos en el que se determina el uso específico de cada área de la edificación.
 - 11. Plano relativo a la Licencia de Construcción de fecha 26 de marzo de 2006, aprobado dentro del expediente administrativo número CA>60-13256/2006.
 - 12. Copia del recibo número 0096-00001741 de fecha 28 de septiembre de 2010, relativo al pago por concepto de trámite para cambio de lineamiento de construcción.

TERCERO. La Secretaría de Control Urbano, con fundamento en el numeral 148 fracción III del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del 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
El predio cuenta con una Casa Habitación Unifamiliar Existente; por lo que requiere demoler una parte de la construcción existente, una Ampliación y Regularización de construcción, por tal motivo se está solicitando la modificación de Lineamientos de Construcción para Demolición Parcial, Regularización y Ampliación de Casa Habitación Unifamiliar, referente al Remetimiento Lateral Derecho de 1.50 metros según normativa a 0.00 metros según proyecto en un tramo de 3.27 metros y Remetimiento Lateral Izquierdo de 1.50 metros según normativa a 0.00 metros según proyecto en dos tramos, uno de 4.40 metros y el otro de 5.65 metros. **Es importante destacar que se cuenta con la firma de los vecinos colindantes quienes están de acuerdo con las modificaciones solicitadas y que se trata de solo unos tramos de 3.27 metros y 5.65 metros de toda la colindancia que mide 50 metros.**

Modificación solicitada	Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N. L.	Proyecto	% de variación
Remetimiento Lateral Derecho.	1.50 metros en un tramo de 3.27 metros	0.00 metros	100 %
Remetimiento Lateral Izquierdo.	1.50 metros en dos tramos de 4.40 metros y 5.65 metros.	0.00 metros	100%

CUARTO. La Secretaría de Control Urbano en observancia al numeral 148 fracción IV del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, turnó en fecha 8 de octubre 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 del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la Secretaría de Control Urbano turnó en fecha 8 de octubre de 2010 a esta Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento las constancias que integran el expediente formado con motivo de la solicitud de los peticionarios, 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 del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la Secretaría de Control Urbano 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 20000/2010**, en los siguientes términos:

1. La propiedad del inmueble y el interés jurídico que asiste a la promovente lo acredita con los siguientes documentos:
 - Copia de la Escritura Pública número 12,694 de fecha 7 de noviembre de 2006, pasada ante la fe del C. LIC. MARIANO G. MORALES MARTÍNEZ, Titular de la Notaría Pública No. 90 con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al CONTRATO DE DONACIÓN GRATUITA DE BIEN INMUEBLE que celebran por una parte el C. JORGE EDUARDO VILLARREAL CORTES, en su carácter de la PARTE DONANTE, y por otra parte la C. GABRIELA ADRIANA GARZA CAVAZOS, como la PARTE DONATARIA, el cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 17, volumen 101, libro 1, Sección I Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 9 de Enero de 2007.
2. 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:
 - Solicitud dirigida al Secretario de Control Urbano, relativa a la modificación de lineamientos de Construcción para Demolición Parcial, Regularización y Ampliación de Casa Habitación Unifamiliar, referente al **Remetimiento Lateral Derecho de 1.50 metros a 0.00 metros según proyecto en un tramo de 3.27 metros y Remetimiento Lateral Izquierdo de 1.50 metros a 0.00 metros según proyecto** en dos tramos, uno de 4.40 metros y el otro de 5.65 metros para el predio ubicado en la calle Río Rhin No. 105 Sur en la Colonia Del Valle en este municipio, el predio colinda al Norte con Río Volga, al Sur colinda con calle Río Rhín, al Oriente con Río Guayalejo y al Poniente colinda con Río Balsas, con una superficie de terreno de 1,500.00 metros cuadrados y con expediente catastral número 01-138-010.
 - Solicitud de trámite en formato oficial relativa a la modificación de lineamientos de Construcción para Demolición Parcial, Regularización y Ampliación de Casa Habitación Unifamiliar, referente al **Remetimiento Lateral Derecho de 1.50 metros a 0.00 metros según proyecto en un tramo de 3.27 metros y Remetimiento Lateral Izquierdo de 1.50 metros a 0.00 metros según proyecto** en dos tramos, uno de 4.40 metros y el otro de 5.65 metros para el predio ubicado en la calle Río Rhin No. 105 Sur en la Colonia Del Valle en este municipio, el predio colinda al Norte con Río Volga, al Sur colinda con calle Río Rhín, al Oriente con Río Guayalejo y al Poniente colinda con Río Balsas, con una superficie de terreno de 1,500.00 metros cuadrados y con expediente catastral número 01-138-010.
 - 6-seis fotografías del predio.
 - Copia de la identificación oficial de la C. GABRIELA ADRIANA GARZA CAVAZOS, expedida por el Instituto Federal Electoral, con folio número 0000035229312
 - Croquis de ubicación del predio.
 - Copia del recibo número 0097-0000791 de fecha 11 de enero de 2010, relativo al pago del impuesto predial del predio identificado con el expediente catastral número 01-138-010.
 - Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable respecto al CAMBIO DE LIENAMIENTO del predio ubicado en calle Río Rhin No. 105 Sur en la Colonia Del Valle en este municipio, referente a la modificación de Lineamientos de Construcción para Demolición Parcial, Regularización y Ampliación de Casa Habitación Unifamiliar, referente al Remetimiento Lateral Derecho de 1.50 metros a 0.00 metros según proyecto en un tramo de 3.27 metros y Remetimiento Lateral Izquierdo de 1.50 metros a 0.00 metros según proyecto en dos tramos, uno de 4.40 metros y el otro de 5.65 metros para el predio ubicado en la calle Río Rhin No. 105 Sur en la Colonia Del Valle en este municipio, el predio colinda al Norte con Río Volga, al Sur colinda con calle Río Rhín, al Oriente con Río Guayalejo y al Poniente colinda con Río Balsas, con una superficie de terreno de 1,500.00 metros cuadrados y con expediente catastral número 01-138-010, la cual es firmada por la C. NIRVA GERHARD LÓPEZ PORTILLO, propietaria del predio con expediente catastral 01-138-011 en este municipio, así como copia del estado de cuenta del predio en referencia, copia de la Escritura Pública del inmueble en comento y copia de la identificación oficial.



- Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable respecto al CAMBIO DE LIENAMIENTO del predio ubicado en calle Río Rhin No. 105 Sur en la Colonia Del Valle en este municipio, referente a la modificación de Lineamientos de Construcción para Demolición Parcial, Regularización y Ampliación de Casa Habitación Unifamiliar, referente al Remetimiento Lateral Derecho de 1.50 metros a 0.00 metros según proyecto en un tramo de 3.27 metros y Remetimiento Lateral Izquierdo de 1.50 metros a 0.00 metros según proyecto en dos tramos, uno de 4.40 metros y el otro de 5.65 metros para el predio ubicado en la calle Río Rhin No. 105 Sur en la Colonia Del Valle en este municipio, el predio colinda al Norte con Río Volga, al Sur colinda con calle Río Rhin, al Oriente con Río Guayalejo y al Poniente colinda con Río Balsas, con una superficie de terreno de 1,500.00 metros cuadrados y con expediente catastral número 01-138-010, la cual es firmada por la C. ESTHELA SADA DE CUEVAS propietaria del predio con expediente catastral 01-138-009 en este municipio, así como copia del estado de cuenta del predio en referencia y copia de la identificación oficial.
- 9-nueve planos en el que se determina el uso específico de cada área de la edificación.
- Plano relativo a la Licencia de Construcción de fecha 26 de marzo de 2006, aprobado dentro del expediente administrativo número CA>60-13256/2006.
- Copia del recibo número 0096-00001741 de fecha 28 de septiembre de 2010, relativo al pago por concepto de trámite para cambio de lineamiento de construcción.

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 del 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 respecto al CAMBIO DE LIENAMIENTO del predio ubicado en calle Río Rhin No. 105 Sur en la Colonia Del Valle en este municipio, referente a la modificación de Lineamientos de Construcción para Demolición Parcial, Regularización y Ampliación de Casa Habitación Unifamiliar, referente al Remetimiento Lateral Derecho de 1.50 metros a 0.00 metros según proyecto en un tramo de 3.27 metros y Remetimiento Lateral Izquierdo de 1.50 metros a 0.00 metros según proyecto en dos tramos, uno de 4.40 metros y el otro de 5.65 metros para el predio ubicado en la calle Río Rhin No. 105 Sur en la Colonia Del Valle en este municipio, el predio colinda al Norte con Río Volga, al Sur colinda con calle Río Rhin, al Oriente con Río Guayalejo y al Poniente colinda con Río Balsas, con una superficie de terreno de 1,500.00 metros cuadrados y con expediente catastral número 01-138-010, la cual es firmada por la C. NIRVA GERHARD LÓPEZ PORTILLO, propietaria del predio con expediente catastral 01-138-011 en este municipio, así como copia del estado de cuenta del predio en referencia, copia de la Escritura Pública del inmueble en comento y copia de la identificación oficial.
 - Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento que contiene la opinión y firma en sentido favorable respecto al CAMBIO DE LIENAMIENTO del predio ubicado en calle Río Rhin No. 105 Sur en la Colonia Del Valle en este municipio, referente a la modificación de Lineamientos de Construcción para Demolición Parcial, Regularización y Ampliación de Casa Habitación Unifamiliar, referente al Remetimiento Lateral Derecho de 1.50 metros a 0.00 metros según proyecto en un tramo de 3.27 metros y Remetimiento Lateral Izquierdo de 1.50 metros a 0.00 metros según proyecto en dos tramos, uno de 4.40 metros y el otro de 5.65 metros para el predio ubicado en la calle Río Rhin No. 105 Sur en la Colonia Del Valle en este municipio, el predio colinda al Norte con Río Volga, al Sur colinda con calle Río Rhin, al Oriente con Río Guayalejo y al Poniente colinda con Río Balsas, con una superficie de terreno de 1,500.00 metros cuadrados y con expediente catastral número 01-138-010, la cual es firmada por la C. ESTHELA SADA DE CUEVAS propietaria del predio con expediente catastral 01-138-009 en este municipio, así como copia del estado de cuenta del predio en referencia y copia de la identificación oficial.
3. 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 relativa a la modificación de Lineamientos de Construcción para Demolición Parcial, Regularización y Ampliación de Casa Habitación Unifamiliar, referente al Remetimiento Lateral Derecho de 1.50 metros a 0.00 metros según



proyecto en un tramo de 3.27 metros y Remetimiento Lateral Izquierdo de 1.50 metros a 0.00 metros según proyecto en dos tramos, uno de 4.40 metros y el otro de 5.65 metros para el predio ubicado en la calle Río Rhin No. 105 Sur en la Colonia Del Valle en este municipio, el predio colinda al Norte con Río Volga, al Sur colinda con calle Río Rhín, al Oriente con Río Guayalejo y al Poniente colinda con Río Balsas, con una superficie de terreno de 1,500.00 metros cuadrados y con expediente catastral número 01-138-010, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CLC 20000/2010**” 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 20000 2010**
Expediente Catastral No. **01-138-010**

Asunto: **Modificación de Lineamientos de Construcción para Demolición Parcial, Regularización y Ampliación de Casa Habitación Unifamiliar, referente al Remetimiento Lateral Derecho de 1.50 metros a 0.00 metros según proyecto en un tramo de 3.27 metros y Remetimiento Lateral Izquierdo de 1.50 metros a 0.00 metros según proyecto en dos tramos, uno de 4.40 metros y el otro de 5.65 metros.**

Ubicación: **Calle Río Rhin No. 105 en la Colonia Del Valle.**

Superficie del terreno: **1,500.00 m2**
M2 de Área Existente: **849.15 m2**
M2 de Área por Demoler: **108.73 m2**
M2 de área por Construir: **194.37 m2**
M2 de Área por Regularizar : 125.57 m2
Construcción total: **1,054.33 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-15 (1,200.00 metros cuadrados de terreno por unidad vivienda)

Colindancias del predio
El predio colinda al sur con Calle Río Rhin y cruzando esta con Casa Habitación Unifamiliar, al norte colinda con Casa Habitación Unifamiliar, al oriente con colinda Casa Habitación Unifamiliar, al poniente colinda con Casa Habitación Unifamiliar.

Inspección física
María Elena Ramos Ramos: Sin empezar trabajos de construcción, hay árboles dentro y fuera del predio, el arroyo de calle por Río Rhin es de 9.00 metros, banqueta del lado del predio es de 4.00 metros y del otro lado es de 3.80 metros: ver croquis, el número oficial es el 105, los cajones 7, 8 y 9 no se encuentran habilitados, colinda al norte, al sur, al oriente y al poniente con casas habitacionales unifamiliares. 01/10/2010 11:47:30 a.m.

Antecedentes
Copia simple de Licencia de Demolición de 79.35 m2 y Ampliación de 197.50 m2 de Casa Habitación, autorizada por la Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio con expediente administrativo número CA>60-13256-06 con fecha de 7 de Marzo del 2006.

Opinión Técnica de la Secretaría de Control Urbano
Análisis Preliminar del Proyecto
El predio cuenta con una Casa Habitación Unifamiliar Existente; por lo que requiere demoler una parte de la construcción existente, una Ampliación y Regularización de construcción, por tal motivo se está solicitando la modificación de Lineamientos de Construcción para Demolición Parcial, Regularización y Ampliación de Casa Habitación Unifamiliar, referente al Remetimiento Lateral Derecho de 1.50 metros según normativa a 0.00 metros según proyecto en un tramo de 3.27 metros y Remetimiento Lateral Izquierdo de 1.50 metros según normativa a 0.00 metros según proyecto en dos tramos, uno de 4.40 metros y el otro de 5.65 metros. Es importante destacar que se cuenta con la firma de los vecinos colindantes quienes están de acuerdo con las modificaciones solicitadas y que se trata de solo unos tramos de 3.27 metros y 5.65 metros de toda la colindancia que mide 50 metros.

Modificación solicitada	Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N. L.	Proyecto	% de variación
Remetimiento Lateral Derecho.	1.50 metros en un tramo de 3.27 metros	0.00 metros	100 %
Remetimiento Lateral Izquierdo.	1.50 metros en dos tramos de 4.40 metros y 5.65	0.00 metros	100%



	metros.		
--	---------	--	--

Opinión Ciudadana

El interesado **presentó las firmas** de los propietarios de los predios colindantes identificado con expediente catastral **01-138-009**, y la firma del propietario del predio colindante identificado con expediente catastral **01-138-011** quienes están de acuerdo con la modificación solicitada.

Opinión del Consejo Consultivo Ciudadano de Control Urbano.

Se presento el día 8 de Octubre del 2010. Su opinión fue en sentido **POSITIVO 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
Rúbrica

Opinión de la Comisión de Control Urbano.

Se presento el día 8 de octubre 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 20000/2010, advierte que lo solicitado consiste en la modificación de lineamientos de Construcción para Demolición Parcial, Regularización y Ampliación de Casa Habitación Unifamiliar, referente al Remetimiento Lateral Derecho de 1.50 metros a 0.00 metros según proyecto en un tramo de 3.27 metros y Remetimiento Lateral Izquierdo de 1.50 metros a 0.00 metros según proyecto en dos tramos, uno de 4.40 metros y el otro de 5.65 metros para el predio ubicado en la calle Río Rhin No. 105 Sur en la Colonia Del Valle en este municipio, el predio colinda al Norte con Río Volga, al Sur colinda con calle Río Rhin, al Oriente con Río Guayalejo y al Poniente colinda con Río Balsas, con una superficie de terreno de 1,500.00 metros cuadrados y con expediente catastral número 01-138-010, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CLC 20000/2010**, 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, de lo que se deduce que los peticionarios cumplen con lo establecido en el numeral en cita, (artículo 148 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León), 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: “El predio cuenta con una Casa Habitación Unifamiliar Existente; por lo que requiere demoler una parte de la construcción existente, una Ampliación y Regularización de construcción, por tal motivo se está solicitando la modificación de Lineamientos de Construcción para Demolición Parcial, Regularización y Ampliación de Casa Habitación Unifamiliar, referente al Remetimiento Lateral Derecho de 1.50 metros según normativa a 0.00 metros según proyecto en un tramo de 3.27 metros y Remetimiento Lateral Izquierdo de 1.50 metros según normativa a 0.00 metros según proyecto en dos tramos, uno de 4.40 metros y el otro de 5.65 metros. Es importante destacar que se cuenta con la firma de los vecinos colindantes quienes están de acuerdo con las modificaciones solicitadas y que se trata de solo unos tramos de 3.27 metros y 5.65 metros de toda la colindancia que mide 50 metros.” y 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, y al haber cumplido los peticionarios con cada uno de los requisitos previstos en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, esta Comisión de Control Urbano, resuelve **APROBAR** lo solicitado por la C. GABRIELA ADRIANA GARZA CAVAZOS, relativo a la modificación de lineamiento de Construcción para Demolición Parcial, Regularización y Ampliación de Casa Habitación Unifamiliar, referente al Remetimiento Lateral Derecho de 1.50 metros a 0.00 metros según proyecto en un tramo de 3.27 metros y Remetimiento Lateral Izquierdo de 1.50 metros a 0.00 metros según proyecto en dos tramos, uno de 4.40 metros y el otro de 5.65 metros para el predio ubicado en la calle Río Rhin No. 105 Sur en la Colonia Del Valle en este municipio, el predio colinda al Norte con Río Volga, al Sur colinda con calle Río Rhin, al Oriente con Río Guayalejo y al Poniente colinda con Río Balsas, con una superficie de terreno de 1,500.00 metros cuadrados y con expediente catastral número 01-138-010, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CLC 20000/2010**.

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, **SE APRUEBA** lo peticionado por la C. GABRIELA ADRIANA GARZA CAVAZOS, relativo a la modificación de Lineamientos de Construcción para Demolición Parcial, Regularización y Ampliación de Casa Habitación Unifamiliar, referente al Remetimiento Lateral Derecho de 1.50 metros a 0.00 metros según proyecto en un tramo de 3.27 metros y Remetimiento Lateral Izquierdo de 1.50 metros a 0.00 metros según proyecto en dos tramos, uno de 4.40 metros y el otro de 5.65 metros para el predio ubicado en la calle Río Rhin No. 105 Sur en la Colonia Del Valle en este municipio, el predio colinda al Norte con Río Volga, al Sur colinda con calle Río Rhin, al Oriente con Río Guayalejo y al Poniente colinda con Río Balsas, con una superficie de terreno de 1,500.00 metros cuadrados y con expediente catastral número 01-138-010, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CLC 20000/2010**.

SEGUNDO. La presente autorización no constituye la licencia de construcción, por lo que la solicitante deberá 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.

TERCERO. 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 la solicitante bajo su estricta responsabilidad.

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

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

San Pedro Garza García, Nuevo León a 8 de Octubre 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.

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 20000/2010 relativo a solicitud de modificación de Lineamientos de Construcción para Demolición Parcial, Regularización y Ampliación de Casa Habitación Unifamiliar, en los términos expuestos, lo cual fue aprobado por unanimidad con 10 votos a favor y 1 ausencia.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Para la presentación del décimo quinto dictamen tiene la palabra el C. Francisco Cantú González, Vocal de la Comisión de Control Urbano relativo al Expediente Administrativo CLC 20002/2010.

DICTAMEN

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

P R E S E N T E.-

A los integrantes de la Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento nos fue turnada en fecha 8 de octubre de 2010, la solicitud presentada el día 29 de septiembre del presente año, por el C. **ROLANDO GERARDO HOYT TREVIÑO Y ESPOSA** referente a la modificación de lineamientos de construcción para la Ampliación de Casa Habitación Unifamiliar, referente al Remetimiento Posterior de 2.00 metros a 1.00 metro en planta baja en un tramo de 4.20 metros para el predio ubicado en la calle 2 de Abril No. 901 Norte en la Colonia Palo Blanco en este municipio, el cual colinda al Norte con la calle 2 de Abril; al Sur con calle Emilio Carranza; al Oriente con calle Diego de Montemayor; y al Poniente con calle Matamoros, con una superficie de terreno de 247.50 metros cuadrados, con expediente catastral número 05-066-004, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el



expediente administrativo número **CLC 20002/2010**, por lo que, se presenta el siguiente Dictamen bajo los siguientes resultandos y consideraciones de orden legal

RESULTANDOS

PRIMERO. Los solicitantes 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, presentaron solicitud referente a la lineamientos de construcción para la Ampliación de Casa Habitación Unifamiliar, referente al Remetimiento Posterior de 2.00 metros a 1.00 metro en planta baja en un tramo de 4.20 metros para el predio ubicado en la calle 2 de Abril No. 901 Norte en la Colonia Palo Blanco en este municipio, el cual colinda al Norte con la calle 2 de Abril; al Sur con calle Emilio Carranza; al Oriente con calle Diego de Montemayor; y al Poniente con calle Matamoros, con una superficie de terreno de 247.50 metros cuadrados, con expediente catastral número 05-066-004, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CLC 20002/2010**.

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

1. Solicitud en formato oficial relativa a la modificación de lineamiento de construcción para la Ampliación de Casa Habitación Unifamiliar referente al Remetimiento Posterior de 2.00 metros a 1.00 metro en planta baja en un tramo de 4.20 metros para el predio ubicado en la calle 2 de Abril No. 901 Norte en la Colonia Palo Blanco en este municipio.
2. 3-tres fotografías del predio.
3. Solicitud dirigida al Republicano Ayuntamiento y al Secretario de Control Urbano, referente al cambio de lineamientos de construcción para la Ampliación de Casa Habitación Unifamiliar, referente al Remetimiento Posterior de 2.00 metros a 1.00 metro en planta baja en un tramo de 4.20 metros, para el predio ubicado en la calle 2 de Abril No. 901 Norte en la Colonia Palo Blanco en este municipio
4. Copia del recibo oficial número 0095-0003171 de fecha 1 de febrero de 2010, relativa al pago del Impuesto Predial.
5. Copia de la identificación oficial a nombre del C. HOYT TREVIÑO ROLANDO GERARDO, expedida por el Instituto Federal Electoral.
6. Copia de la identificación oficial a nombre de la C. ESTELA CATALINA GARCIA MADERO, expedida por el Instituto Federal Electoral.
7. Croquis de ubicación del predio.
8. Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento de fecha 6 de septiembre de 2010, firmada por el C. EUGENIO SALINAS MORALES, propietario del predio ubicado en la calle Matamoros No. 403, en el que está de acuerdo con el cambio de lineamientos de construcción para la Ampliación de Casa Habitación Unifamiliar, referente al Remetimiento Posterior de 2.00 metros a 1.00 metro en planta baja en un tramo de 4.20 metros, para el predio ubicado en la calle 2 de Abril No. 901 Norte en la Colonia Palo Blanco en este municipio. (colindante posterior), así como copia del Estado de cuenta del expediente catastral número 05-066-005 y copia de la identificación oficial del C. EUGENIO SALINAS MORALES.
9. Copia de la Escritura Pública No. 28,619 de fecha 11 de Septiembre de 2001, pasada ante la fe del C. Licenciado EDMUNDO RODRÍGUEZ DÁVALOS, Titular de la Notaría Pública No. 58 con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE que celebran por una parte la C. LUCRECIA SOLANO MARTINO como parte Vendedora y por otra parte el C. ROLANDO GERARDO HOYT TREVIÑO Y ESPOSA como parte Compradora, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 1480, volumen 84, libro 32, Sección Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 30 de octubre de 2001.
10. 10-diez planos en el que se determina el uso específico de cada área de la edificación.
11. Copia simple de Licencia de Obra Nueva Para Casa Habitación de 298.00 m², autorizada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio con expediente administrativo número 391/98 con fecha de 22 de Junio del 1998.
12. Copia simple del Plano relativo a la Licencia de Obra Nueva Para Casa Habitación de 298.00 m², autorizada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio con expediente administrativo número 391/98 con fecha de 22 de Junio del 1998.
13. Copia del recibo número 0096-00001761, relativo al pago por inicio de trámite de modificación de lineamientos.



TERCERO. La Secretaría de Control Urbano, con fundamento en el numeral 148 fracción III del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del 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
El predio cuenta con una Casa Habitación Existente; por lo que requiere consumir el trámite del cambio de lineamiento para darle inicio al procedimiento de la licencia de Ampliación de Construcción para Casa Habitación para un cuarto de juegos, por tal motivo se está solicitando la modificación de Lineamientos de Construcción para la Ampliación de Casa Habitación Unifamiliar, referente al Remetimiento Posterior de 2.00 metros según normativa a 1.00 metros según proyecto en planta baja en un tramo de 4.20 metros. En lo referente a la solicitud del remetimiento posterior no se pega completamente por lo que se cumplen las condiciones de ventilación e iluminación necesarias para ese predio y el colindante. Se pone a consideración de la comisión la presente solicitud.

Modificación solicitada	Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N. L.	Proyecto	% de variación
Remetimiento Posterior.	2.00 metros	1.00 metro en un tramo de 4.20 metros	50 %

CUARTO. La Secretaría de Control Urbano en observancia al numeral 148 fracción IV del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, turnó en fecha 8 de octubre 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 del 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 del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la Secretaría de Control Urbano turnó en fecha 8 de octubre de 2010 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 20002/2010**, en los siguientes términos:

1. La propiedad del inmueble y el interés jurídico que asiste a los promoventes lo acreditan con los siguientes documentos:
 - Copia de la Escritura Pública No. 28,619 de fecha 11 de Septiembre de 2001, pasada ante la fe del C. Licenciado EDMUNDO RODRÍGUEZ DÁVALOS, Titular de la Notaría Pública No. 58 con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, relativa al CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE que celebran por una parte la C. LUCRECIA SOLANO MARTINO como parte Vendedora y por otra parte el C. ROLANDO GERARDO HOYT TREVIÑO Y ESPOSA como parte



Compradora, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 1480, volumen 84, libro 32, Sección Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 30 de octubre de 2001.

2. 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, los solicitantes acompañaron los siguientes documentos:
 - Solicitud en formato oficial relativa a la modificación de lineamiento de construcción para la Ampliación de Casa Habitación Unifamiliar referente al Remetimiento Posterior de 2.00 metros a 1.00 metro en planta baja en un tramo de 4.20 metros para el predio ubicado en la calle 2 de Abril No. 901 Norte en la Colonia Palo Blanco en este municipio.
 - 3-tres fotografías del predio.
 - Solicitud dirigida al Republicano Ayuntamiento y al Secretario de Control Urbano, referente al cambio de lineamientos de construcción para la Ampliación de Casa Habitación Unifamiliar, referente al Remetimiento Posterior de 2.00 metros a 1.00 metro en planta baja en un tramo de 4.20 metros, para el predio ubicado en la calle 2 de Abril No. 901 Norte en la Colonia Palo Blanco en este municipio.
 - Copia del recibo oficial número 0095-0003171 de fecha 1 de febrero de 2010, relativa al pago del Impuesto Predial.
 - Copia de la identificación oficial a nombre del C. ROLANDO GERARDO HOYT TREVIÑO, expedida por el Instituto Federal Electoral.
 - Copia de la identificación oficial a nombre de la C. ESTELA CATALINA GARCIA MADERO, expedida por el Instituto Federal Electoral.
 - Croquis de ubicación del predio.
 - Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento de fecha 6 de septiembre de 2010, firmada por el C. EUGENIO SALINAS MORALES, propietario del predio ubicado en la calle Matamoros No. 403, en el que está de acuerdo con el cambio de lineamientos de construcción para la Ampliación de Casa Habitación Unifamiliar, referente al Remetimiento Posterior de 2.00 metros a 1.00 metro en planta baja en un tramo de 4.20 metros, para el predio ubicado en la calle 2 de Abril No. 901 Norte en la Colonia Palo Blanco en este municipio. (colindante posterior), así como copia del Estado de cuenta del expediente catastral número 05-066-005 y copia de la identificación oficial del C. EUGENIO SALINAS MORALES.
 - 10-diez planos en el que se determina el uso específico de cada área de la edificación.
 - Copia simple de Licencia de Obra Nueva Para Casa Habitación de 298.00 m2, autorizada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio con expediente administrativo número 391/98 con fecha de 22 de Junio del 1998.
 - Copia simple del Plano relativo a la Licencia de Obra Nueva Para Casa Habitación de 298.00 m2, autorizada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio con expediente administrativo número 391/98 con fecha de 22 de Junio del 1998.
 - Copia del recibo número 0096-00001761, relativo al pago por inicio de trámite de modificación de lineamientos.

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 del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, presentaron, los siguientes documentos:

- Constancia dirigida al Republicano Ayuntamiento de fecha 6 de septiembre de 2010, firmada por el C. EUGENIO SALINAS MORALES, propietario del predio ubicado en la calle Matamoros No. 403, en el que está de acuerdo con el cambio de lineamientos de construcción para la Ampliación de Casa Habitación Unifamiliar, referente al Remetimiento Posterior de 2.00 metros a 1.00 metro en planta baja en un tramo de 4.20 metros, para el predio ubicado en la calle 2 de Abril No. 901 Norte en la Colonia Palo Blanco en este municipio. (colindante posterior), así como copia del Estado de cuenta del expediente catastral número 05-066-005 y copia de la identificación oficial del C. EUGENIO SALINAS MORALES.



3. 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 solicitud referente a la lineamientos de construcción para la Ampliación de Casa Habitación Unifamiliar, referente al Remetimiento Posterior de 2.00 metros a 1.00 metro en planta baja en un tramo de 4.20 metros para el predio ubicado en la calle 2 de Abril No. 901 Norte en la Colonia Palo Blanco en este municipio, el cual colinda al Norte con la calle 2 de Abril; al Sur con calle Emilio Carranza; al Oriente con calle Diego de Montemayor; y al Poniente con calle Matamoros, con una superficie de terreno de 247.50 metros cuadrados, con expediente catastral número 05-066-004, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CLC 20002/2010**" 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 20002 2010

Expediente Catastral No. 05-066-004

Asunto: Modificación de Lineamientos de Construcción para la Ampliación de Casa Habitación Unifamiliar, referente al Remetimiento Posterior de 2.00 metros a 1.00 metro en planta baja en un tramo de 4.20 metros.

Ubicación: Calle 2 de Abril No. 901 en la Colonia Palo Blanco.

Superficie del terreno: 247.50 m²

M² de Área Existente: 298.00 m²

M² de área por Construir: 25.00 m²

Construcción total: 323.00 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 Habitacional Unifamiliar H-11 (500.00 metros cuadrados de terreno por unidad vivienda)

Colindancias del predio

El predio colinda al norte con Calle 2 de Abril y cruzando esta con Baldío, al sur colinda con Casa Habitación Unifamiliar, al oriente con colinda Casa Habitación Unifamiliar, al poniente colinda con Calle Matamoros y cruzando esta con Casa Habitación Unifamiliar.

Inspección física

María Elena Ramos Ramos: Existe una modificación en área de cuarto de servicio que no se marca en plano anexo (ver plano), sin empezar, no se ubican árboles, no existe mobiliario urbano, el arroyo de calle por 2 de Abril es de 8.00 metros, banqueta del lado del predio es de 3.00 metros y del otro lado es de 2.00 metros, el arroyo de calle por Matamoros es de 8.00 metros, banqueta del lado del predio es de 1.60 metros y del otro lado es de 1.50 metros: ver croquis, el número oficial es el 901, cuenta con 2 cajones de estacionamiento y colinda con casas habitación. 04/10/2010 11:46:04 a.m. Cabe mencionar que ya se le informó al contribuyente para que modifique el proyecto tal como lo señala la inspección correspondiente.

Antecedentes

Copia simple de Licencia de Obra Nueva Para Casa Habitación de 298.00 m², autorizada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio con expediente administrativo número 391/98 con fecha de 22 de Junio del 1998.

Opinión Técnica de la Secretaría de Control Urbano

Análisis Preliminar del Proyecto

El predio cuenta con una Casa Habitación Existente; por lo que requiere consumir el trámite del cambio de lineamiento para darle inicio al procedimiento de la licencia de Ampliación de Construcción para Casa Habitación para un cuarto de juegos, por tal motivo se está solicitando la modificación de Lineamientos de Construcción para la Ampliación de Casa Habitación Unifamiliar, referente al Remetimiento Posterior de 2.00 metros según normativa a 1.00 metros según proyecto en planta baja en un tramo de 4.20 metros. En lo referente a la solicitud del remetimiento posterior no se pega completamente por lo que se cumplen las condiciones de ventilación e iluminación necesarias para ese predio y el colindante. Se pone a consideración de la comisión la presente solicitud.



Modificación solicitada	Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N. L.	Proyecto	% de variación
Remetimiento Posterior.	2.00 metros	1.00 metro en un tramo de 4.20 metros	50 %

Opinión Ciudadana
El interesado **presentó la firma** del propietario del predio colindante identificado con expediente catastral **05-066-005** directamente afectado, quien está de acuerdo con la modificación solicitada.

Opinión del Consejo Consultivo Ciudadano de Control Urbano.
Se presento el día 8 de Octubre del 2010. Su opinión fue en sentido **POSITIVO 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
Rúbrica

Opinión de la Comisión de Control Urbano.
Se presento el día 8 de Octubre del 2010. Su opinión fue en sentido **POSITIVO 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 20002/2010**, se observa que la modificación solicitada es mayor al 30%, razón por la cual se somete a consideración del Republicano Ayuntamiento, el presente asunto.

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 19833/2010, advierte que lo solicitado consiste en una modificación de lineamientos de construcción para la Ampliación de Casa Habitación Unifamiliar, referente al Remetimiento Posterior de 2.00 metros a 1.00 metro en planta baja en un tramo de 4.20 metros para el predio ubicado en la calle 2 de Abril No. 901 Norte en la Colonia Palo Blanco en este municipio, el cual colinda al Norte con la calle 2 de Abril; al Sur con calle Emilio Carranza; al Oriente con calle Diego de Montemayor; y al Poniente con calle Matamoros, con una superficie de terreno de 247.50 metros cuadrados, con expediente catastral número 05-066-004, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CLC 20002/2010**, por lo que, tomando en consideración el dictamen emitido por la Secretaría de Control Urbano señala que: *“En lo referente a la solicitud del remetimiento posterior no se pega completamente por lo que se cumplen las condiciones de ventilación e iluminación necesarias para ese predio y el colindante, así mismo, los interesados **presentaron la firma** del propietario del predio colindante identificado con expediente catastral **05-066-005** directamente afectado, quien está de acuerdo con la modificación solicitada.”*

De lo anteriormente expuesto, se advierte que los solicitantes cumplen con lo previsto en la fracción I del numeral 148 del Reglamento en cita, el cual entre otras cosas establece: **“El Republicano Ayuntamiento autorizará las modificaciones señaladas en el artículo anterior, que sean mayores al treinta por ciento (30%), conforme al siguiente procedimiento: ...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, en el presente caso, 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 :“El predio cuenta con una Casa Habitación Existente; por lo que requiere consumir el trámite del cambio de lineamiento para darle inicio al procedimiento de la licencia de Ampliación de Construcción para Casa Habitación para un cuarto de juegos, por tal motivo se está solicitando la modificación de Lineamientos de Construcción para la Ampliación de Casa Habitación Unifamiliar, referente al Remetimiento Posterior de 2.00 metros según normativa a 1.00 metros según proyecto en planta baja en un tramo de 4.20 metros. En lo referente a la solicitud del remetimiento posterior no se pega completamente por lo que se cumplen las condiciones de ventilación e iluminación necesarias para ese predio y el colindante.”** 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 los **C. ROLANDO GERARDO HOYT TREVIÑO Y ESPOSA** referente a la lineamientos de construcción para la Ampliación de Casa Habitación Unifamiliar, referente al Remetimiento Posterior de 2.00 metros a 1.00 metro en planta baja en un tramo de 4.20 metros del Suelo (COS) del 60% al 84%, para el predio ubicado en la calle 2 de Abril No. 901 Norte en la Colonia**



Palo Blanco en este municipio, el cual colinda al Norte con la calle 2 de Abril; al Sur con calle Emilio Carranza; al Oriente con calle Diego de Montemayor; y al Poniente con calle Matamoros, con una superficie de terreno de 247.50 metros cuadrados, con expediente catastral número 05-066-004, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CLC 20002/2010**.

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. ROLANDO GERARDO HOYT TREVIÑO Y ESPOSA** referente a la lineamientos de construcción para la ampliación de Casa Habitación Unifamiliar, referente al Remetimiento Posterior de 2.00 metros a 1.00 metro en planta baja en un tramo de 4.20 metros para el predio ubicado en la calle 2 de Abril No. 901 Norte en la Colonia Palo Blanco en este municipio, el cual colinda al Norte con la calle 2 de Abril; al Sur con calle Emilio Carranza; al Oriente con calle Diego de Montemayor; y al Poniente con calle Matamoros, con una superficie de terreno de 247.50 metros cuadrados, con expediente catastral número 05-066-004, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CLC 20002/2010**.

SEGUNDO. 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.

TERCERO. 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 los solicitantes bajo su estricta responsabilidad.

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

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

San Pedro Garza García, Nuevo León a 8 de Octubre 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.

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 20002/2010 relativo a solicitud de modificación de lineamientos de construcción para la Ampliación de Casa Habitación Unifamiliar, en los términos expuestos, lo cual fue aprobado por unanimidad con 11 votos a favor.

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 Presidente de la Comisión de Medio Ambiente e Imagen Urbana, Regidor Eduardo José Cruz Salazar quien hará la presentación de tres dictámenes.

Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar. Solicito la dispensa de la lectura de los dictámenes y solamente dirigirme a los puntos relevantes de los dictámenes, asimismo que



quede asentado en actas que siempre que se lea Dirección de Ecología se referirá ahora a la nueva Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable.

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 total de los dictámenes que presenta la Comisión de Medio Ambiente e Imagen Urbana, lo cual fue aprobado por unanimidad

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 Medio Ambiente e Imagen Urbana.

DICTAMEN

**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 Medio Ambiente e Imagen Urbana del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 21-veintiuno de octubre de 2010-dos mil diez, nos fue turnado para su estudio, análisis y dictamen el expediente administrativo número QF/4672/2010, formado por la Dirección de Ecología, adscrita a la Secretaría de Control Urbano, con motivo de la solicitud presentada el día 09-nueve de agosto de 2010-dos mil diez por la **C. MARGARITA ELDA FRÍAS MONTEMAYOR** en su carácter de propietario del inmueble localizado en la Calle Río Mayo L 21 M191 entre Calle Río Blanco y Calle Río Tamuín en la Colonia Valle Oriente de este Municipio, con el propósito de obtener la **AUTORIZACIÓN DE TALA DE ÁRBOL**; expediente respecto al cual se emite el siguiente DICTAMEN, por lo que ponemos a consideración de este Órgano Colegiado bajo los siguientes resultandos y consideraciones de orden legal:

RESULTANDO:

PRIMERO: La **C. MARGARITA ELDA FRÍAS MONTEMAYOR** en su carácter de propietario del bien inmueble localizado en la Calle Río Mayo L 21 M191 entre Calle Río Blanco y Calle Río Tamuín en la Colonia Valle Oriente de este Municipio, presentó solicitud ajustada a los requisitos para su tramitación de conformidad con el artículo 102 BIS 2, del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, misma que fue radicada con el número de expediente administrativo QF-4672/2010.

SEGUNDO: En fecha 10-diez de agosto de 2010-dos mil diez se realizó una inspección física en el predio ubicado Calle Río Mayo L 21 M191 entre Calle Río Blanco y Calle Río Tamuín en la Colonia Valle Oriente de este Municipio, por personal adscrito a la Dirección de Ecología, donde se levantó acta circunstanciada de inspección en la cual se describe que es factible otorgar el permiso de tala por desplante de 3-tres árboles con reposición de 37-treinta y siete árboles nativos de 2-dos pulgadas cada uno, tal y como se describe en la siguiente tabla:

Cantida d	Nombre común	Nombre Científic o	Diámetro en Centímetro s	Diámetr o en pulgada s	Condicione s vegetativas	Ubicació n	Reposició n de árboles nativos de 2"
02	Naranja	<i>Citrus aurantium</i>	15	6"	Buenas	Interior del predio	12
01	Magnoli a	<i>Magnolia grandiflor a</i>	15	6"	Buenas	Interior del predio	No se va a retirar
01	Pino	<i>Pinus sp</i>	25	10"	Buenas	Interior del predio	25
						Total	37

TERCERO.- Que en fecha 03-tres de septiembre de 2010- dos mil diez la Dirección de Ecología emitió un dictamen técnico número SECU de NBS 908-2010 en el que concluye que es factible otorgar el permiso de tala por desplante de tres árboles en buenas condiciones ubicados en interior del predio siendo 2-dos de ellos de nombre común naranja de 6-seis pulgadas de diámetro cada uno y el tercero uno de nombre común pino de 10-diez pulgadas de diámetro, condicionado a la reposición de 37-treinta y siete árboles nativos de 2-dos pulgadas cada uno. Por lo antes expuesto y

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que esta Comisión de Medio Ambiente e Imagen Urbana del Republicano Ayuntamiento, es competente para conocer, estudiar y proponer al Republicano Ayuntamiento, dictamen para al expedición de autorización de tala de árbol, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 58, 59, 60 fracción X, 61 fracción X punto 1, 63, 64 y 66 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León y artículos 5,102,102 BIS y demás relativos del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable vigente en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.



SEGUNDO.- Que la solicitud presentada por la **C. MARGARITA ELDA FRÍAS MONTEMAYOR** reunió los requisitos exigidos por el artículo 102 BIS 2 del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable vigente 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 QF-4672/2010.

TERCERO.- Que el personal adscrito a la Dirección de Ecología, en fecha 10-diez de agosto de 2010-dos mil diez, realizó una visita de inspección al predio ubicado en la Calle Río Mayo L 21 M191 entre Calle Río Blanco y Calle Río Tamuín en la Colonia Valle Oriente de este Municipio, de la cual se levantó acta circunstanciada de inspección en la que se describe la existencia de los árboles descritos en la tabla inserta en el Resultando Segundo del presente Dictamen.

CUARTO.- Que en fecha 03-tres de septiembre de 2010- dos mil diez la Dirección de Ecología emitió un dictamen técnico número SECU de NBS 908-2010 en el que concluye que es factible otorgar el permiso de tala por desplante tal y como se describe en el Resultando Tercero del presente Dictamen.

QUINTO.- Que esta Comisión una vez analizados los documentos que obran en el Expediente administrativo QF-4672/2010, en fecha 21-veintiuno de octubre de 2010-dos mil diez en la Séptima Sesión Ordinaria de la Comisión de Medio Ambiente e Imagen Urbana del Republicano Ayuntamiento, ha encontrado que los árboles objeto de la solicitud, no se encuentran en los supuestos establecidos por el artículo 102 del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable aplicable en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, sin embargo de acuerdo a la inspección física realizada por personal adscrito a la Dirección de Ecología, se puede observar que se pretende reorganizar totalmente la jardinería del inmueble por lo que esta Comisión acordó por unanimidad considerar que es factible autorizar la petición de licencia para la tala de 2-dos árboles de nombre común naranjo de 6-seis pulgadas de diámetro cada uno en buenas condiciones ubicado en interior del predio, condicionado a la reposición de 12-doce árboles nativos de 2-dos pulgadas de diámetro cada uno; así mismo la tala de 1-un árbol de nombre común pino de 10-diez pulgadas de diámetro en buenas condiciones ubicado en el interior del predio, condicionado a la reposición de 25-veinticinco árboles nativos de 2 pulgadas de diámetro cada uno. Cabe hacer mención que en cuanto hace al árbol de nombre común Magnolia, según lo manifiesta la peticionaria no se va a retirar, por lo que en caso de que no se respete se iniciará el procedimiento correspondiente para aplicar las sanciones que apliquen conforme a lo dispuesto por el artículo 163 fracciones XLIV, XLV y 164 fracciones XXXI, XLIV, XLV del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

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. MARGARITA ELDA FRÍAS MONTEMAYOR**, **LICENCIA PARA LA TALA DE 3-TRES ÁRBOLES** localizados en el interior del predio ubicado en Calle Río Mayo L 21 M191 entre Calle Río Blanco y Calle Río Tamuín en la Colonia Valle Oriente de este Municipio, condicionado a la reposición de 37-treinta y siete árboles nativos de 2-dos pulgadas de diámetro cada uno.

SEGUNDO.- Hágase del conocimiento del presente acuerdo a la Secretaría de Control Urbano, para que por conducto de la Dirección de Ecología se dé el debido cumplimiento y se notifique personalmente a la **C. MARGARITA ELDA FRÍAS MONTEMAYOR**.

Atentamente San Pedro Garza García, Nuevo León a 21-veintiuno de octubre de 2010 COMISIÓN DE MEDIO AMBIENTE E IMAGEN URBANA DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO. LIC. EDUARDO JOSÉ CRUZ SALAZAR Décimo Regidor y Presidente de la Comisión de Medio Ambiente e Imagen Urbana A favor; ARQ. DAGOBERTO EDUARDO FLORES LOZANO Décimo Primer Regidor y Secretario de la Comisión A favor; LIC. ALEJANDRA MAYELA GARZA DOMÍNGUEZ Segundo Regidor y Vocal de la Comisión Ausente con aviso; C. FRANCISCO JAVIER CANTÚ GONZÁLEZ Tercer Regidor y Vocal de la Comisión A favor; C. MARÍA DEL REFUGIO DE LEÓN MARTÍNEZ Quinto Regidor y Vocal de la Comisión A Favor; C. CLAUDETTE TREVIÑO MÁRQUEZ Séptimo Regidor y Vocal de la Comisión A Favor; C. SILVIA GABRIELA VILLARREAL DE LA GARZA Noveno Regidor y Vocal de la Comisión A Favor.

Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez. Si me quisiera repetir la condición que le pusieron.

Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar. Se autoriza condicionado a la reposición de 37 árboles nativos de 2 pulgadas de diámetro cada uno.

Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez. No dice en que término, dentro de que plazo tiene que reponerlos o ¿es simultaneo?.

Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar. Es simultaneo, cuando se le otorgue el permiso se le debe de entregar a la Dirección de Ecología ahora la Secretaría de Medio Ambiente, entrega a favor del Municipio, el método creo que entrega una factura y son 30 días para hacer efectivo la entrega de los árboles ya sea directamente a la Secretaría o en el vivero o en el vivero que los vende.



Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez. Si tiene término sería bueno ponerlo y otro punto de vista es muy largo el término, eso lo dice el reglamento pero habría que ver 30 días para reponer esos árboles, sobre todo porque esta solicitud la hizo en agosto, según lo que leíste.

Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar. Yo estoy de acuerdo con usted.

Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez. Entonces ya ahorita debe de tener repuesto los árboles.

Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar. No los puede tumbar hasta que no se le autorice.

Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez. No, no repuestos, aquí está ya el dinero en Tesorería o donde sea, ahí debe de ser simultaneo.

Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar. Yo estoy de acuerdo con usted, si es mucho tiempo, pero lo que si entiendo licenciado, que mientras no salga el dictamen no lo puede tumbar y no lo repone.

Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez. De todas maneras porque ahorita acabas de comentar algo de eso, no en este tema si no en otro, a veces se nos quedan las cosas así y luego no supimos si lo repuso o no.

Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar. Queda en el olvido, si les parece le ponemos el término que sea, que marca la ley al dictamen.

Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez. Si creen que son de buena fé no hay necesidad.

Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar. Como gusten.

Regidora, C. Claudette Treviño Márquez. Yo nada más quería hacer ese comentario, como sugerencia al presidente de la comisión a ver si nos pudiera proporcionar fotografías, digo aunque pertenezco a esa comisión pero mis compañeros no, entonces para que vieran que tipo de árboles se van a talar y donde están ubicados.

Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar. Correcto, es buena observación que nos pongan aquí toda la presentación.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Se somete a su consideración el dictamen presentado por la Comisión de Medio Ambiente e Imagen Urbana sobre el Dictamen relativo a la Licencia para la Tala de 3- tres árboles, en los términos expuestos, lo cual fue aprobado por unanimidad con 11 votos a favor.

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 Medio Ambiente e Imagen Urbana.

**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 Medio Ambiente e Imagen Urbana del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 21-veintiuno de octubre de 2010-dos mil diez, nos fue turnado para su estudio, análisis y dictamen el expediente administrativo número SF/7/2010, formado por la Dirección de Ecología, adscrita a la Secretaría de Control Urbano, con motivo de la solicitud presentada el día 10-diez de septiembre de 2010-dos mil diez por el **C. GERARDO TOMÁS GARCÍA SALINAS**, en su carácter de Representante Legal de Farmacias Benavides, S.A.B. de C.V., arrendatario del bien inmueble localizado en la Calle Río Orinoco número 150- ciento cincuenta Oriente entre Calle Río Tamazunchale y Río Grijalva en la Colonia del Valle de este Municipio, con el propósito de obtener **LICENCIA DE TALA DE ÁRBOL**; por lo que se emite el siguiente DICTAMEN, poniéndolo a consideración de este Órgano Colegiado bajo los siguientes resultandos y consideraciones de orden legal:

RESULTANDO:



PRIMERO: El **C. GERARDO TOMÁS GARCÍA SALINAS**, en su carácter de Representante Legal de Farmacias Benavides, S.A.B. de C.V., arrendatario del bien inmueble localizado en la Calle Río Orinoco número 150-ciento cincuenta Oriente entre Calle Río Tamazunchale y Río Grijalva en la Colonia del Valle de este Municipio, presentó solicitud ajustada a los requisitos para su tramitación de conformidad con el artículo 102 BIS 2, del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, misma que fue radicada con el número de expediente administrativo SF/7/2010.

SEGUNDO: En fecha 13-trece de septiembre de 2010-dos mil diez se realizó una inspección física en el predio ubicado en Calle Río Orinoco número 150-ciento cincuenta Oriente entre Calle Río Tamazunchale y Río Grijalva en la Colonia Valle Oriente de este Municipio, por personal adscrito a la Dirección de Ecología, de la cual se levantó acta circunstanciada de inspección en la que se describen los árboles que se encontraron tal y como se desprende de la siguiente tabla:

Cantida d	Nombr e común	Nombre Científic o	Diámetro en Centímetr os	Diámetr o en pulgada s	Condicion es vegetativa s	Ubicación	Reposició n de árboles nativos de 2"
02	Ficus	<i>Ficus sp</i>	25	3 "	Buenas	Estacionamien to	4

Cabe hacer mención que el inspector autorizado para realizar dicha verificación, asentó en el mismo instrumento que quitan la visibilidad al frente de la farmacia y que son árboles podados con pequeños brotes plagados de trips.

TERCERO.- Que en fecha 13-trece de septiembre de 2010- dos mil diez la Dirección de Ecología emitió un dictamen técnico número SECU de NBS 9428-2010 tomando en consideración la inspección física realizada en el predio, se concluye que es factible otorgar el permiso de tala por desplante de 2-dos árboles en buenas condiciones ubicados en el estacionamiento del predio de nombre común ficus de 3-tres pulgadas de diámetro cada uno condicionado a la reposición de 4-cuatro árboles nativos de 2-dos pulgadas cada uno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 102 BIS 1 del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

CUARTO.- Que en fecha 21-veintiuno de octubre de 2010-dos mil diez en la Séptima Sesión Ordinaria de la Comisión de Medio Ambiente e Imagen Urbana del Republicano Ayuntamiento fue presentado el expediente CLC/16628/2008, la cual acordó por unanimidad de los integrantes presentes emitir su opinión en sentido positivo a la solicitud de tala de de 2-dos árboles en buenas condiciones ubicados en el estacionamiento del predio de nombre común ficus de 3-tres pulgadas de diámetro cada uno condicionado a la reposición de 4-cuatro árboles nativos de 2-dos pulgadas cada uno. Por lo antes expuesto y

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que esta Comisión de Medio Ambiente e Imagen Urbana del Republicano Ayuntamiento, es competente para conocer, estudiar y proponer al Republicano Ayuntamiento, dictamen para la expedición de autorización de tala de árbol, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 58, 59, 60 fracción X, 61 fracción X punto 1, 63, 64 y 66 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León y artículos 5,102,102 BIS y demás relativos del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable vigente en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDO.- Que la solicitud presentada por el **C. GERARDO TOMÁS GARCÍA SALINAS** reunió los requisitos exigidos por el artículo 102 BIS 2 del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable vigente 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 SF/7/2010.

TERCERO.- Que el personal adscrito a la Dirección de Ecología, en fecha 13-trece de septiembre de 2010-dos mil diez, realizó una visita de inspección al predio ubicado en la Calle Río Orinoco número 150-ciento cincuenta Oriente entre Calle Río Tamazunchale y Río Grijalva en la Colonia del Valle de este Municipio, de la cual se levantó acta circunstanciada de inspección en la que se describe la existencia de los árboles descritos en la tabla inserta en el Resultando Segundo del presente Dictamen.

CUARTO.- Que se emitió Dictamen Técnico el mismo día 13-trece de septiembre de 2010-dos mil diez, concluyendo que en caso de otorgarse licencia de tala de árbol se condicione a la reposición de 4-cuatro árboles de especies nativas de 2-dos pulgadas.

QUINTO.- Que esta Comisión una vez analizados los documentos que obran en el Expediente Administrativo SF-7/2010, ha encontrado que los árboles objeto de la solicitud, no se encuentran en los supuestos establecidos por el artículo 102 del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable aplicable en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, sin embargo de acuerdo a la inspección física realizada por personal adscrito a la Dirección de Ecología, se puede observar que se pretende el desplante de los 2-dos árboles referidos en el resultando segundo del presente dictamen que pertenecen a la especie ficus , sustituyéndolos por 4-cuatro de especies nativas de baja altura.

En consecuencia este Órgano Colegiado Municipal propone el siguiente:

**ACUERDO:**

PRIMERO.- Se aprueba otorgar a favor de **C.GERARDO TOMÁS GARCÍA SALINAS LICENCIA PARA LA TALA DE 2-DOS ÁRBOLES** localizados en el estacionamiento del predio ubicado en Calle Río Orinoco número 150-ciento cincuenta Oriente entre Calle Río Tamazunchale y Río Grijalva en la Colonia del Valle de este Municipio, condicionado a la reposición de 4-cuatro árboles nativos de 2-dos pulgadas de diámetro cada uno.

SEGUNDO.- Hágase del conocimiento del presente acuerdo a la Secretaría de Control Urbano, para que por conducto de la Dirección de Ecología se dé el debido cumplimiento y se notifique personalmente al **C. GERARDO TOMÁS GARCÍA SALINAS**.

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

Atentamente San Pedro Garza García, Nuevo León a 21-veintuno de octubre de 2010 COMISIÓN DE MEDIO AMBIENTE E IMAGEN URBANA DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO. LIC. EDUARDO JOSÉ CRUZ SALAZAR Décimo Regidor y Presidente de la Comisión de Medio Ambiente e Imagen Urbana A favor; ARQ. DAGOBERTO EDUARDO FLORES LOZANO Décimo Primer Regidor y Secretario de la Comisión A favor; LIC. ALEJANDRA MAYELA GARZA DOMÍNGUEZ Segundo Regidor y Vocal de la Comisión Ausente con aviso; C. FRANCISCO JAVIER CANTÚ GONZÁLEZ Tercer Regidor y Vocal de la Comisión A favor; C. MARÍA DEL REFUGIO DE LEÓN MARTÍNEZ Quinto Regidor y Vocal de la Comisión A Favor; C. CLAUDETTE TREVIÑO MÁRQUEZ Séptimo Regidor y Vocal de la Comisión A Favor; C. SILVIA GABRIELA VILLARREAL DE LA GARZA Noveno Regidor y Vocal de la Comisión A Favor.

Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar. Aquí hay un error, no es colonia Valle Oriente, debe de ser colonia Del Valle, si podemos asentar en actas que se corrija el error Secretario.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Se somete a su consideración el dictamen presentado por la Comisión de Medio Ambiente e Imagen Urbana sobre el Dictamen relativo a la Licencia para la Tala de 2-dos árboles, en los términos expuestos, lo cual fue aprobado por unanimidad con 11 votos a favor.

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 Medio Ambiente e Imagen Urbana.

DICTAMEN

**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 Medio Ambiente e Imagen Urbana del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 21-veintiuno de octubre de 2010-dos mil diez, nos fue turnado para su estudio, análisis y dictamen el expediente administrativo número CLC/16628/2008, formado por la Dirección de Ecología, adscrita a la Secretaría de Control Urbano, con motivo de la solicitud presentada el día 12-doce de octubre de 2010-dos mil diez por el **LIC. JOSÉ LUIS MANRIQUE CADENA**, en su carácter de Representante Legal de Residencial Chipinque, S.A. de C.V con el propósito de obtener **LICENCIA DE TALA DE ÁRBOL CENTENARIO** ubicado en el predio que se localiza en la Avenida Gómez Morín Sur s/n L2 y L3 M7 Colonia Residencial Chipinque de este Municipio con Expediente Catastral 21-007-002 y 003; por lo que se emite el siguiente DICTAMEN, poniéndolo a consideración de este Órgano Colegiado bajo los siguientes resultandos y consideraciones de orden legal:

RESULTANDOS:

PRIMERO: El **LIC. JOSÉ LUIS MANRIQUE CADENA** en su carácter de Representante Legal de Residencial Chipinque, S.A. de C.V con el propósito de obtener **LICENCIA DE TALA DE ÁRBOL CENTENARIO** ubicado en el predio que se localiza en Avenida Gómez Morín Sur s/n L2 y L3 M7 Colonia Residencial Chipinque de este Municipio con Expediente Catastral 21-007-002 y 003; en fecha 12-doce de octubre de 2010-dos mil diez presentó solicitud ajustada a los requisitos para su tramitación de conformidad con el artículo 104 del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, dentro del expediente administrativo de referencia número CLC/16628/2008.

SEGUNDO: En fecha 06-seis de septiembre de 2010-dos mil diez personal adscrito al área de Inspección y vigilancia de la Dirección de Ecología, llevó a cabo una inspección física en el predio ubicado en la Avenida Gómez Morín Sur s/n L2 y L3 M7 Colonia Residencial Chipinque de este Municipio con Expediente Catastral 21-007-002 y 003; de la cual se levantó acta circunstanciada de inspección en la que se describen las características y dimensiones de los árboles que se encontraron en el predio, y sobresale el árbol centenario que es motivo de estudio y análisis en el presente dictamen:



Cantida d	Nombr e común	Nombre Científic o	Diámetro en Centímetro s	Diámetr o en pulgada s	Condicione s vegetativas	Ubicació n	Reposició n de árboles nativos de 2"
01	Encino	<i>Quercus sp.</i>	97.5	39	Buenas	área de desplante	400

TERCERO.- Que en fecha 10-diez de septiembre de 2010- dos mil diez la Dirección de Ecología emitió un dictamen técnico número SECU de EJGR 938-2010 tomando en consideración la inspección física realizada en el predio, se concluye que es factible otorgar permiso de derribo de los árboles solicitados, condicionando a la reposición que determina la tabla anexa al artículo 108 del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, *“a excepción del Encino de 39-treinta y nueve pulgadas de diámetro de tronco medido a 1.20 un metro y veinte centímetros del suelo, el cual requiere aprobación del Republicano Ayuntamiento”* por caer en el supuesto preceptuado en el artículo 104 del Reglamento antes referido que establece lo siguiente: *“Los árboles de edad centenaria o de diámetro transversal mayor a 85 centímetros medido a 1.20 metros de altura sólo podrán ser trasplantados o talados con aprobación del Republicano Ayuntamiento”*.

CUARTO.- Que en fecha 13-trece de septiembre se dictó acuerdo administrativo en el que se determina que: *“Para poder obtener el permiso de derribo del encino de 39” pulgadas de diámetro, en condiciones vegetativas buenas, ubicado en el área de desplante, se necesitará la autorización del Republicano Ayuntamiento como se estipula en el artículo 104 del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, que estipula lo siguiente:“Los árboles de edad centenaria o de diámetro transversal mayor a 85 centímetros medido a 1.20 metros de altura sólo podrán ser trasplantados o talados con aprobación del Republicano Ayuntamiento”*.

QUINTO.- Que en fecha 21-veintiuno de octubre de 2010-dos mil diez en la Séptima Sesión Ordinaria de la Comisión de Medio Ambiente e Imagen Urbana del Republicano Ayuntamiento fue presentado el expediente CLC/16628/2008, la cual acordó por unanimidad de los integrantes presentes, emitir su opinión en sentido positivo a la solicitud de tala de árbol centenario de especie Encino de 39-treinta y nueve pulgadas en condiciones vegetativas buenas, ubicado en el área de desplante del inmueble ubicado en la Avenida Gómez Morín Sur s/n L2 y L3 M7 Colonia Residencial Chipinque de este Municipio con Expediente Catastral 21-007-002 y 003; condicionado a la reposición de 400-cuatrocientos árboles nativos de 2-dos pulgadas de diámetro, debido a la construcción que se pretende llevar a cabo en dicho predio. Por lo antes expuesto y

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que esta Comisión de Medio Ambiente e Imagen Urbana del Republicano Ayuntamiento, es competente para conocer, estudiar y proponer al Republicano Ayuntamiento, dictamen para la expedición de autorización de tala de árbol, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 58, 59, 60 fracción X, 61 fracción X punto 1, 63, 64 y 66 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León y artículos 5,102,102 BIS, 104 y demás relativos del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable vigente en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDO.- Que la solicitud presentada por el **LIC. JOSÉ LUIS MANRIQUE CADENA** reunió los requisitos exigidos por el artículo 102 BIS 2 del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable vigente 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 CLC/16628/08.

TERCERO.- Que el personal adscrito a la Dirección de Ecología, en fecha 13-trece de septiembre de 2010-dos mil diez, realizó una visita de inspección al predio ubicado en la Avenida Gómez Morín Sur s/n L2 y L3 M7 Colonia Residencial Chipinque de este Municipio con Expediente Catastral 21-007-002 y 003, de la cual se levantó acta circunstanciada de inspección en la que se describe que la existencia del árbol descrito en la tabla inserta en el Resultando Segundo del presente instrumento, emitiendo Dictamen Técnico el día 10-diez de septiembre de 2010-dos mil diez, y acordando fecha 13-trece de septiembre de 2010-dos mil diez, concluyendo que se requiere *someter a consideración del Republicano Ayuntamiento la autorización de tala de árbol de edad centenaria o de diámetro transversal mayor a 85 centímetros medido a 1.20 metros de altura* .

CUARTO.- Que esta Comisión una vez analizados los documentos que obran en el Expediente Administrativo CLC/16628/2010 ha encontrado que el árbol objeto de la solicitud, se encuentra en el supuesto establecido por el artículo 104 del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable aplicable en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. En consecuencia y por lo expuesto y fundado, este Órgano Colegiado Municipal propone el siguiente:

ACUERDO:

PRIMERO.- Se aprueba otorgar a favor de **C LIC. JOSÉ LUIS MANRIQUE CADENA. LICENCIA PARA LA TALA DE 1-UN ÁRBOL DE EDAD CENTENARIA** de especie Encino de 39-treinta y nueve pulgadas de diámetro en tronco medido a 1.20 metros de suelo en condiciones vegetativas buenas y localizado en el área de desplante del predio ubicado en la Avenida Gómez Morín Sur s/n L2 y L3 M7 Colonia Residencial Chipinque de este Municipio con Expediente Catastral 21-007-002 y 003,



condicionado a la reposición de 400-cuatrocientos árboles nativos de 2-dos pulgadas de diámetro cada uno.

SEGUNDO.- Hágase del conocimiento del presente acuerdo a la Secretaría de Control Urbano, para que por conducto de la Dirección de Ecología se dé el debido cumplimiento y se notifique personalmente al C. **LIC. JOSÉ LUIS MANRIQUE CADENA.**

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

Atentamente San Pedro Garza García, Nuevo León a 21-veintuno de octubre de 2010 COMISIÓN DE MEDIO AMBIENTE E IMAGEN URBANA DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO. LIC. EDUARDO JOSÉ CRUZ SALAZAR Décimo Regidor y Presidente de la Comisión de Medio Ambiente e Imagen Urbana A favor; ARQ. DAGOBERTO EDUARDO FLORES LOZANO Décimo Primer Regidor y Secretario de la Comisión A favor; LIC. ALEJANDRA MAYELA GARZA DOMÍNGUEZ Segundo Regidor y Vocal de la Comisión Ausente con aviso; C. FRANCISCO JAVIER CANTÚ GONZÁLEZ Tercer Regidor y Vocal de la Comisión A favor; C. MARÍA DEL REFUGIO DE LEÓN MARTÍNEZ Quinto Regidor y Vocal de la Comisión A Favor; C. CLAUDETTE TREVIÑO MÁRQUEZ Séptimo Regidor y Vocal de la Comisión A Favor; C. SILVIA GABRIELA VILLARREAL DE LA GARZA Noveno Regidor y Vocal de la Comisión A Favor.

Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar. Aquí hay error en la redacción, solicito un receso de 2 minutos para que me asesore la abogada de la comisión trae un error aquí la redacción.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Se somete a su consideración el conceder un receso de 2 minutos, mientras el Regidor termina de salvar la duda que existe en el dictamen, lo cual fue aprobado por unanimidad.

RECESO

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Siendo las 17:36-dieciséis horas con treinta y siete minutos reanudamos la sesión, adelante Regidor Eduardo Cruz.

Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar. Gracias, dando continuidad al dictamen que estaba leyendo.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Se somete a su consideración el dictamen presentado por la Comisión de Medio Ambiente e Imagen Urbana sobre el Dictamen relativo a la Licencia para la Tala de 1-un árbol de edad Centenaria, en los términos expuestos, lo cual fue aprobado por unanimidad con 10 votos a favor y 1 ausencia.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Continuando con el **punto número 9** del Orden del Día, que es Asuntos Generales, se encuentra inscrito 7 asuntos y se encuentra primeramente el Regidor Eduardo Cruz.

Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar. Gracias, yo creo que por la premura del tiempo del evento que tenemos más al ratito lo dejo para otro día.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: En segundo lugar está la Regidora María Mercedes Kontos Fuentes que ya abandonó a Sesión, pasamos entonces con el Regidor Hernán García Corral que no está, pasamos entonces ahora con el Regidor Francisco Javier Cantú González, adelante.

Regidor, C. Francisco Javier Cantú González. Me ha pregunta mucha gente sobre la avenida Alfonso Reyes en la colonia Veredalta, que habían cerrado los acceso y ya los quitaron y hubo un accidente, creo que al siguiente día y está habiendo tráfico y demás, yo no sé qué va a pasar ahí porque habían dicho que era provisional para ver como reaccionaban, ¿se va a hacer algo o no?

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Se le concede el uso de la palabra al Síndico Hiram de León.

Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez. Mira la colocación de esos barriles, causo un rechazo del la gente, pero era por los encierros y no dejaba más que una sola salida y en segundo lugar porque los accidentes no son de poniente a oriente, los accidentes son de sur a norte o los que viene de San Patricio de oriente a poniente, que se



atraviesan hacia acá, entonces el cerrarles hacia el área poniente está causando mucha inconformidad, pero además del peligro de las personas que tiene recursos y no les quedaba más que una sola salida y que las otras tiene diversas formas de salir, verdad, pero yo todos los accidentes que he visto ahí son de sur a norte se suben al camellón, patinan o viene a una velocidad excesiva y chocan con el que está en el alto y los otros que he visto son porque sacan demasiado de la calle Cañada su vehículo o se atraviesan de la calle Cañada, de poniente a oriente nunca he visto un chuque, salvo el que venga de sur a norte derrape, se suba al camellón y le peguen.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Se le cede el uso de la palabra al Regidor Raúl Maldonado.

Regidor, C. Raúl Maldonado Tijerina. Sí, efectivamente ahí se llevó a cabo la colocación de los tráfi-tambos en todos los accesos a solicitud del Presidente de la colonia Veredalta, ya que ellos consideraban que estaba habiendo muchos accidentes que era muy peligroso y en lugar de cerrar en forma definitiva por parte de la Coordinación de vialidad, se decidió que se llevara un ejercicio de esa forma cerrando, se encontraron varios problemas, como uno de ellos entre los vecinos que los vecinos del lado poniente no podían accezar a Ricardo Margáin hacia el norte, tenían que irse hasta Gómez Morín, eso es un tramo muy largo y por otro lado los conductores que venían del lado de Colorines, perdón de la colonia colorines para incorporarse a Ricardo Margáin, no lo podían hacer más que bajando por Dublín en la colonia San Patricio, entonces eso ha generado una serie de conflictos viales en Alfonso Reyes y Ricardo Margáin haciendo demasiado congestionamiento a determinadas horas, principalmente de 7 a las 8 de la noche y finalmente se dieron cuenta que esto no funcionaba y lo retiraron.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Se le concede el uso de la palabra al Síndico Hiram de León.

Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez. Es más aquí está el Regidor Eduardo Cruz, no me dejará mentir, el dar la vuelta como lo está diciendo Roy, requería media hora, exactamente a la hora que está diciendo Roy y la segunda es yo no sé el Presidente a quien le consultó pero a nosotros los vecinos no nos preguntaron jamás, que opinábamos de que si cerraban o no cerraban, a tú papá no le preguntaron, a mi tampoco, entonces pues yo creo que fue una medida que se le ocurrió de buena fé a la persona, pero la verdad no ha evitado ningún choque, los choques son al otro lado.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Se le concede la palabra al Regidor Eduardo Cruz.

Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar. Gracias, efectivamente como se mencionaba hace ratito, se hizo la intención de controlar eso pero yo lo que veo es que no es la planeación de las vueltas a izquierdas, el único factor problemático es el factor velocidad si se pudiera controlar eso un poco creo que quedaría resuelto, no sé que pienses Roy.

Regidor, C. Raúl Maldonado Tijerina. Sí, efectivamente es la velocidad pero también la falta de precaución de los conductores cuando esta apenas empezando a llover, que está el pavimento mojado está sumamente resbaladizo y generalmente hay accidentes y antes de llegar a Alfonso Reyes es cuando se presenta más el problema.

Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez. Además la curva ahí está un poquito mal diseñada, a veces no es necesario que este lloviendo, se abre mucho y entonces pega la llanta y se sube al camellón.

Regidor, C. Raúl Maldonado Tijerina. Sí, es en Veredalta y precisamente esta al revés, ene se lugar, en Alfonso Reyes.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Muy bien, quedando suficientemente agotada la explicación del tema, pasamos al siguiente punto de los asuntos generales que es la intervención del Síndico Primero, Ramiro Contreras Gutiérrez.

Síndico Primero, C.P. Ramiro Contreras Gutiérrez. Gracias, respecto a la comunicación del Secretario del Republicano Ayuntamiento que debemos anticipar los dictámenes, quiero saber si es nada más para la Sesión del Republicano Ayuntamiento del próximo martes 23 de noviembre o si ya va a ser así sucesivo.



El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Sí, la idea es que sea así en lo sucesivo.

Síndico Primero, C.P. Ramiro Contreras Gutiérrez. Bueno, también está previsto que se puedan celebrar sesiones que no sea los martes, con aviso, en ese caso pues tendríamos que utilizar la misma anticipación o como le aremos, o cuando va a ser el aviso fuera de las sesiones de los martes, que son oficiales.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Si fuera en otro día que no fuera martes les estaríamos comunicando el tiempo de la periodicidad previa.

Síndico Primero, C.P. Ramiro Contreras Gutiérrez. ¿Y la anticipación sigue para esas sesiones también?

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Así es. Muy bien, el siguiente punto en asuntos generales tiene el uso de la palabra el Síndico Segundo Hiram Luis de León Rodríguez.

Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez. Son 5 puntos, el primero es informar que el Reglamento Orgánico las reformas y el reglamento nuevo de las reformas de Propietario de Animales Domésticos ya quedaron publicados en el Periódico Oficial, el viernes 12 de noviembre de 2010, en consecuencia están en pleno vigor, los únicos que están pendientes de publicar son los que aprobamos el día de ayer, eso en cuanto a informe de los trabajos.

Luego un favor, porque aquí no hay votaciones, a la Comisión de Cultura, independientemente de hacerlo por otro lado, necesitamos que pidan una interpretación oficial a la Real Academia de la Lengua para ver que vamos a hacer con la "Ch" y con la "Ll", porque no dice sino simplemente dice que suprimen del diccionario, del abecedario, entonces que vamos a hacer, ¿vamos a reformar todos los reglamentos?, yo no sé si los medios de comunicación hayan investigado ahí al respecto, pero también sería bueno que platicaran con ellos, porque entonces ¿qué vamos a hacer?, ¿vamos a tener que cambiar todos los reglamentos?, no nada más por esas dos, si no también adverbios ahora ya no llevan acento, etc., otras palabras también como expresiones como "Ex" también vamos a tener que cambiar, vamos a tener que reformar o lo dejamos así, ya será cuestión que decidamos que a partir de tal fecha vamos a usar esto, ahorita entiendo que hay un congreso en México donde están viendo esto, yo le pedí a uno de los que está asistiendo que nos ayudará para poder tener una interpretación correcta, porque vamos a tener dos estados que no vamos a poder mencionar entonces, Chihuahua y Chiapas ¿verdad?, charro ahora vas a decir carro o ¿cómo va a ser la interpretación?, entonces si sería bueno que lo pudieran hacer, pero hacerlo en forma oficial, porque yo no lo quiero hacer como Comisión de Gobierno y es que, es a la Comisión de Cultura a la que le toca.

Otra cuestión, el Contralor me hizo llegar a petición que yo le hice, el total de las personas que presentaron a tiempo su declaración patrimonial son 83 personas en total, de esas 83, 3 son honorables Regidores, pero no quiero decir los nombres para no meterme yo en dificultades, pero yo cumplo diciendo hay esto, bueno, no queda más que les insistan que cumplan con su obligación, aunque sea a destiempo para evitar problemas.

El otro problema es algo que mencionaba tanto el Regidor Eduardo como la Regidora Kontos, es este, ahorita por ejemplo se habló de dos cosas, que se le iba a pedir a fulano que se pusieran los árboles y que se iba a pedir a Jurídico el otro día de que iniciara un procedimiento, etc., muchas cosas las dejamos así, de que se va a hacer esto y se va a hacer aquello, pero luego no sabemos el resultado, simplemente nos quedamos en que ahorita vemos al acuerdo, vamos a suponer que se tratara ahorita de los famosos botes de Veredalta, bueno dijéramos se van a quitar, bueno pero luego no sabemos si se quitaron o no se quitaron, entonces no hay un seguimiento puntual de los asuntos, no sabemos en que quedó, entonces yo quiero especialmente señalarlo para los aspectos que tienen relevancia jurídica, o sea en que terminó, incluso esos permisos que dan, donde dice condicionado a lo siguiente etc., ¿cumplió con la condición, no cumplió?, ¿se expidió el permiso o no se expidió?, ¿se clausuró el aeropuerto ese o no se clausuró?, no sabemos, entonces yo creo que es muy sencillo que diseñen un sistema por cada área, porque lo que hace la Secretaría es les informa de los acuerdos, pero luego no hay una retroalimentación de ellos de decir, si cumple con el acuerdo, yo no creo que tengan un memorando donde le digas si cumple con el acuerdo tal, entonces nada más en lo que corresponde a mi área sí que por favor me sigan informando de cuando salen las publicaciones, etc., porque para nosotros es muy importante saber si efectivamente se hizo la reforma o no, no le podemos contestar muchas veces al ciudadano que ocurrió y luego nada más como una curiosidad. ¿El vado de Corregidora cuándo se va a abrir?, porque ya han estado preguntando varias gentes, ¿ya se



abrió?, muchas felicidades porque ese es un acto bueno para la comunidad y ojalá se pueda terminar lo demás.

Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar. Gracias, haciendo referencia a lo que acaba de mencionar el Síndico del helipuerto, creo que es un problema que debemos de ponerle atención porque cada día, cada vez vemos que hay más helicópteros volando por la ciudad y anteriormente me tocaba verlos especialmente durante el día, pero ahorita ya hay en las noches y en las mañanas y hay que respetar la vida de las personas que viven aquí, me tocó ver hace unos días un helicóptero en las noche y el mismo Síndico nos puede decir tiene un problema detrás de su casa, un helipuerto, retumban las ventanas que al que tengan el sueño más profundo lo levantan, entonces no sé si pudiéramos ver en ese punto tomar alguna medida con la gente de la Dirección de Aeronáutica Civil y regularlo sobre todo donde si se pueda haber helipuertos que estén alejados de las casas.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Muy bien, pasando al último punto de asuntos generales, la intervención del Presidente Municipal Mauricio Fernández Garza, es para tomarle protesta.

El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó: Algo muy breve, es referente a una reunión que tuve con el Secretario Encarnación Ramones por el proyecto que presente ayer, lo que estamos ahora vislumbrando es que tenemos ya aprobado por BANOBRAS, por el Congreso y publicado en el Diario Oficial, \$82 millones o algo así y nos quedan 4 semanas si no los vamos a perder, yo tengo muy claro muchos números si alguien tiene interés se los platico en privado, ahorita estamos holgadísimo en lo que podemos hacer para los años que nos quedan entonces sería aprovecharlo porque no tenemos ahorita ningún proyecto viable para estas 4 semanas poderlo presentar, entonces estaría orientado a la conjunción de las calzadas de lo que sería más o menos la primera etapa esto lo pensamos presentar en la siguiente sesión, si alguien tiene inquietud al respecto y quisiera que le explicara al detalle la parte numérica de cómo la vemos, pues estoy a sus órdenes, y digo la idea es que entra a probación del Cabildo el próximo martes, ese era un punto en asuntos generales nada más había tenido la oportunidad de comentárselo a uno que otro y esto sería hacerlo ya el Municipio no esté cuenteo de las APS este proyecto en específico y si fuera así ya nos tocaría a nosotros la licitación y todo lo que esto implicara y digo la parte de cuanto aguanta el Municipio pues con mucho gusto le explico si alguien tiene alguna duda al respecto.

Bueno eso era nada más un punto les digo que va a entrar el martes si alguien tiene alguna inquietud yo estoy a sus órdenes y lo segundo era nada más tomarle a Alejandra su protesta, si quieres pasar.

Lic. María Alejandra Garza Titular de la Oficina Ejecutiva del Presidente Municipal, protesta guardar y hacer guardar la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Constitución Política del Estado de Nuevo León y las leyes y reglamentos que de ellas emanen

La C. Lic. María Alejandra Garza Titular de la Oficina Ejecutiva del Presidente Municipal, expresó: Sí protesto.

El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó: Si no lo hicieréis así, la Nación, el Estado y patrióticamente la comunidad sampetrina os lo demanden.

El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Por último, en el **punto número 10** Clausura de la Sesión y habiendo sido agotados los puntos de la Orden del Día para esta Segunda Sesión Ordinaria del mes de noviembre de 2010 y siendo las 17:52-dieciséiete horas con cincuenta y dos minutos de día 17 de noviembre de 2010 me permito declarar clausurados los trabajos de la misma. Gracias.