



**ACTA NO. 22  
SEGUNDA SESIÓN ORDINARIA  
DEL MES DE SEPTIEMBRE  
28 DE SEPTIEMBRE 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 28 de septiembre de 2010 a las 16:00 horas a fin de celebrar la Segunda Sesión Ordinaria correspondiente al mes de septiembre 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:

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| <b>Ing. Mauricio Fernández Garza</b> | <b>Presente</b> |
|--------------------------------------|-----------------|

**Síndicos:**

|                                        |                 |
|----------------------------------------|-----------------|
| <b>C.P. Ramiro Contreras Gutiérrez</b> | <b>Presente</b> |
|----------------------------------------|-----------------|

|                                          |                 |
|------------------------------------------|-----------------|
| <b>Lic. Hiram Luis De León Rodríguez</b> | <b>Presente</b> |
|------------------------------------------|-----------------|

**Regidores:**

|                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| <b>Lic. Roberto Berlanga Salas</b> | <b>Presente</b> |
|------------------------------------|-----------------|

|                                              |                 |
|----------------------------------------------|-----------------|
| <b>Lic. Alejandra Mayela Garza Domínguez</b> | <b>Presente</b> |
|----------------------------------------------|-----------------|

|                                           |                 |
|-------------------------------------------|-----------------|
| <b>C. Francisco Javier Cantú González</b> | <b>Presente</b> |
|-------------------------------------------|-----------------|

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| <b>C. Raúl Maldonado Tijerina</b> | <b>Presente</b> |
|-----------------------------------|-----------------|

|                                              |                 |
|----------------------------------------------|-----------------|
| <b>C. María Del Refugio De León Martínez</b> | <b>Presente</b> |
|----------------------------------------------|-----------------|

|                                         |                |
|-----------------------------------------|----------------|
| <b>C. María Mercedes Kontos Fuentes</b> | <b>Ausente</b> |
|-----------------------------------------|----------------|

|                                     |                 |
|-------------------------------------|-----------------|
| <b>C. Claudette Treviño Márquez</b> | <b>Presente</b> |
|-------------------------------------|-----------------|

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| <b>C. Lorena Canales Martínez</b> | <b>Presente</b> |
|-----------------------------------|-----------------|

|                                                  |                |
|--------------------------------------------------|----------------|
| <b>C. Silvia Gabriela Villarreal De La Garza</b> | <b>Ausente</b> |
|--------------------------------------------------|----------------|

|                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| <b>Lic. Eduardo José Cruz Salazar</b> | <b>Ausente</b> |
|---------------------------------------|----------------|

|                                             |                 |
|---------------------------------------------|-----------------|
| <b>Arq. Dagoberto Eduardo Flores Lozano</b> | <b>Presente</b> |
|---------------------------------------------|-----------------|

|                                                  |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno</b> | <b>Presente</b> |
|--------------------------------------------------|-----------------|

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 21 correspondiente a la Primera Sesión Ordinaria celebrada el día 1 de septiembre de 2010 y de las actas numero 23 y 24 correspondientes a la Vigésima Tercera y Vigésima Cuarta Sesiones Extraordinarias celebradas el día 15 de septiembre de 2010, respectivamente, así como la dispensa de la lectura de las mismas.
4. Cumplimiento de Acuerdos.
5. Informe de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal.
6. Propuesta del C. Presidente Municipal relativa a la designación de los ciudadanos que se integrarán al Comité de Premiación de la Medalla al Mérito Ciudadano "Mónica Rodríguez" del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Edición VI año 2010.
7. Propuesta del C. Presidente Municipal relativa a la designación de integrantes del Consejo Consultivo del Instituto Municipal de la Familia de San Pedro Garza García, Nuevo León.
8. Propuesta del C. Presidente Municipal relativa a la prestación del Servicio Público de Limpia.
9. Informe del Lic. Hiram Luis de León Rodríguez, Presidente de la Comisión de Gobierno y Reglamentación.
10. Informe de Comisiones.

**COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN.**



- I. Reformas por Modificación y Adición al Reglamento en materia de Seguridad Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León.  
*(circulado y recibido el día martes 21 de septiembre de 2010).*
- II. Reglamento de Jueces Auxiliares Municipales de San Pedro Garza García, Nuevo León.  
*(circulado y recibido el día martes 21 de septiembre de 2010).*
- III. Reformas por Modificación, Derogación y Adición al Reglamento de Protección Civil para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.  
*(circulado y recibido el día martes 21 de septiembre de 2010).*

**COMISIÓN DE CONTROL URBANO.**

- I. Expediente Administrativo CD 18775/2009 relativo a solicitud de Cambio de densidad de Habitacional Unifamiliar Tipo H15 a habitacional Unifamiliar Tipo H-9.
- II. Expediente Administrativo CUS 18849/2009 relativo a solicitud de Cambio de Uso de Suelo de Habitacional unifamiliar H-11 a habitacional multifamiliar, así como la aplicación de lineamientos de habitacional multifamiliar con la finalidad de construir 16 departamentos.
- III. Expediente Administrativo CCSIM 19399/2010 relativo a solicitud de Licencia de Uso de Suelo únicamente para Laboratorio Médico y Licencia de edificación para la construcción.
- IV. Expediente Administrativo SFR 19602/2010 relativo a solicitud de subdivisión de un predio para quedar en dos porciones.
- V. Expediente Administrativo US 19631/2010 relativo a solicitud de ampliación de la Licencia de Uso de Suelo para multifamiliar, comercial y servicios así como la aplicación de lineamientos urbanísticos.
- VI. Expediente Administrativo US 19645/2010 relativo a solicitud de ampliación de la Licencia de Uso de Suelo para multifamiliar, comercial y servicios así como la aplicación de lineamientos urbanísticos.
- VII. Expediente Administrativo US 19676/2010 relativo a solicitud de Licencia de Uso de Suelo Comercial.
- VIII. Expediente Administrativo US 19771/2010 relativo a solicitud de Licencia de Uso de Suelo (ampliación) para comercial, de servicio y multifamiliar, así como la aplicación de los lineamientos urbanísticos.
- IX. 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.
- X. Expediente Administrativo US 19773/2010 relativo a solicitud de Licencia de Uso de Suelo (ampliación) para comercial, de servicio y multifamiliar, así como la aplicación de los lineamientos urbanísticos.
- XI. Expediente Administrativo US 19774/2010 relativo a solicitud de Licencia de Uso de Suelo (ampliación) para comercial, de servicio y multifamiliar, así como la aplicación de los lineamientos urbanísticos.
- XII. Expediente Administrativo US 19778/2010 relativo a solicitud de Licencia de Uso de Suelo (ampliación) para comercial, de servicio y multifamiliar, así como la aplicación de los lineamientos urbanísticos.
- XIII. Expediente Administrativo SFR 19782/2010 relativo a solicitud de subdivisión de un predio para quedar en tres porciones.
- XIV. Expediente Administrativo US 19784/2010 relativo a solicitud de ampliación de la Licencia de Uso de Suelo (para todos los usos permitidos y condicionados) comercial, de servicios y multifamiliar así como la aplicación de lineamientos urbanísticos.
- XV. Expediente Administrativo US 19812/2010 relativo a solicitud de ampliación de la Licencia de Uso de Suelo (para todos los usos permitidos y condicionados) comercial, de servicios y multifamiliar así como la aplicación de lineamientos urbanísticos.
- XVI. Expediente Administrativo US 19814/2010 relativo a solicitud de Licencia de Uso de Suelo para comercial, de servicios y multifamiliar (para todos los usos permitidos y condicionados) así como la aplicación de lineamientos urbanísticos.
- XVII. Expediente Administrativo US 19822/2010 relativo a solicitud de ampliación de la Licencia de Uso de Suelo para comercial, de servicios y multifamiliar así como la aplicación de lineamientos urbanísticos.
- XVIII. Expediente Administrativo US 19823/2010 relativo a solicitud de ampliación de la Licencia de Uso de Suelo para comercial, de servicios y multifamiliar así como la aplicación de lineamientos urbanísticos.



- XIX. Expediente Administrativo US 19851/2010 relativo a solicitud de ampliación de la Licencia de Uso de Suelo para comercial, de servicios y multifamiliar así como la aplicación de lineamientos urbanísticos.
- XX. Expediente Administrativo US 19852/2010 relativo a solicitud de ampliación de la Licencia de Uso de Suelo para comercial, de servicios y multifamiliar así como la aplicación de lineamientos urbanísticos.
- XXI. Expediente Administrativo DEMA 19872/2010 relativo a solicitud de Licencia de Demolición Total de Construcción para un predio.
- XXII. Expediente Administrativo US 19895/2010 relativo a solicitud de Licencia de Uso de Suelo para comercial, de servicios y multifamiliar así como la aplicación de lineamientos urbanísticos.

**COMISIÓN DE ESPECTÁCULOS Y EXPENDIO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS.**

I.- Revocación de Licencia para la Venta de Cerveza, Vinos y Licores en envase o botella abierta o al coqueo acompañado de alimentos, otorgada dentro del expediente SP-14/2008 y a la que corresponde el número de cuenta 4391.

11. Asuntos Generales.

12. Clausura.

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:**  
De no haber comentarios al Orden del Día y de conformidad con lo que establece el artículo 36 fracción VIII del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, N.L. solicito a los integrantes del mismo manifiesten quiénes desean inscribirse en el punto de Asuntos Generales:

*SE DA POR PRESENTE A LA C. REGIDOR MARÍA MERCEDES KONTOS FUENTES.*

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:**  
Una vez hecho lo anterior señoras y señores Regidores y Síndicos "se somete a votación el siguiente":

**Se somete a su consideración el orden del día programado para esta segunda sesión ordinaria del mes de septiembre de 2010, lo cual fue aprobado por unanimidad.**

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:**  
Continuando con el Orden del Día de esta sesión, pasamos al **punto 3**, informándoles que esta Secretaría les ha enviado el acta número 21 correspondiente a la Primera Sesión Ordinaria celebrada el día 1 de septiembre de 2010 y las actas numero 23 y 24 correspondientes a la Vigésima Tercera y Vigésima Cuarta Sesiones Extraordinarias celebradas el día 15 de septiembre de 2010.

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

En este punto les pregunto si hay observaciones a dicho documento.

**Se somete a su consideración la dispensa de la lectura del acta número 21 correspondiente a la Primera Sesión Ordinaria celebrada el día 1 de septiembre de 2010 y de las actas numero 23 y 24 correspondientes a la Vigésima Tercera y Vigésima Cuarta Sesiones Extraordinarias celebradas el día 15 de septiembre de 2010, respectivamente así como la aprobación de las mismas, lo cual fue aprobado por unanimidad.**

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

**SE NOTIFICÓ A LA INSTITUTO DE LA JUVENTUD, A LA SECRETARÍA DE CONTROL URBANO, DE SEGURIDAD MUNICIPAL, DE LA CONTRALORIA Y TRANSPARENCIA MUNICIPAL, DE FINANZAS Y TESORERÍA MUNICIPAL, DE PROMOCIÓN DE OBRAS, DE OBRAS PÚBLICAS, DE SERVICIOS PÚBLICOS, AL PRESIDENTE DE LA COMSIÓN DE SEGURIDAD MUNICIPAL, Y AL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO, LO SIGUIENTE:**

**DE LA PRIMERA SESIÓN ORDINARIA DE AYUNTAMIENTO DE FECHA 1 DE SEPTIEMBRE DE 2010.**

1.- Se notificó la integración de la Junta de Gobierno del Instituto Municipal de la Juventud de San Pedro Garza García, Nuevo León.



2.- Se notificó la creación del Comité Ciudadano Pro-Reconstrucción del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

3.- Se notificó la integración del Comité de Análisis y Evaluación de los Proyectos de Asociación Públicos Privada del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

4.- Se notificó la designación de un Vocal de la Comisión de Honor y Justicia de la Secretaría de Seguridad Municipal,

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

1).- Consulta Pública relativa a la Iniciativa de Reformas por Modificación, Derogación y Adición al Reglamento para los Propietarios o Poseedores de Animales Domésticos del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

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

1. Expediente Administrativo UE 19499/2010
2. Expediente Administrativo SFR 19674/2010
3. Expediente Administrativo UE 19729/2010
4. Expediente Administrativo US 19730/2010
5. Expediente Administrativo US 19731/2010
6. Expediente Administrativo US 19732/2010
7. Expediente Administrativo US 19733/2010
8. Expediente Administrativo US 19737/2010
9. Expediente Administrativo US 19739/2010
10. Expediente Administrativo US 19741/2010
11. Expediente Administrativo US 19742/2010
12. Expediente Administrativo US 19743/2010
13. Expediente Administrativo US 19744/2010
14. Expediente Administrativo US 19745/2010
15. Expediente Administrativo US 19746/2010
16. Expediente Administrativo US 19747/2010
17. Expediente Administrativo US 19748/2010
18. Expediente Administrativo US 19749/2010
19. Expediente Administrativo US 19750/2010
20. Expediente Administrativo US 19751/2010
21. Expediente Administrativo US 19752/2010
22. Expediente Administrativo US 19753/2010
23. Expediente Administrativo US 19754/2010
24. Expediente Administrativo US 19755/2010
25. Expediente Administrativo US 19756/2010
26. Expediente Administrativo US 19757/2010
27. Expediente Administrativo US 19758/2010
28. Expediente Administrativo US 19759/2010
29. Expediente Administrativo US 19760/2010
30. Expediente Administrativo US 19761/2010
31. Expediente Administrativo US 19762/2010
32. Expediente Administrativo US 19763/2010
33. Expediente Administrativo US 19764/2010
34. Expediente Administrativo US 19765/2010
35. Expediente Administrativo US 19766/2010
36. Expediente Administrativo US 19767/2010
37. Expediente Administrativo US 19768/2010
38. Expediente Administrativo US 19769/2010

**DE LA VIGÉSIMA TERCERA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE AYUNTAMIENTO DE FECHA 15 DE SEPTIEMBRE DE 2010.**

**Se notificó, el asunto de la Comisión de Gobierno y Reglamentación, relativo a lo siguiente:**

1).- La Consulta Pública respecto a la Iniciativa de Reformas por Modificación, Adición y Derogación al Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León.



**DE LA VIGÉSIMA CUARTA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE AYUNTAMIENTO DE  
FECHA 15 DE SEPTIEMBRE DE 2010, CELEBRADA AL TÉRMINO DE LA VIGÉSIMA  
TERCERA SESIÓN EXTRAORDINARIA.**

**Se notificó, el asunto de la Comisión de Gobierno y Reglamentación, relativo a lo siguiente:**

1).- La Consulta Pública respecto a la Iniciativa de Reformas por Modificación al Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León.

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

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

**A LOS C. INTEGRANTES DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO  
DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEON**

Conforme al compromiso contraído con el H. Republicano Ayuntamiento, en el sentido de informar sobre los avances y actividades que se lleven a cabo en relación a los contribuyentes que hayan presentado demandas de juicio de amparo o contencioso administrativo contra el pago de las contribuciones a que tiene derecho recaudar nuestro Municipio, por esta vía me permito hacer de su conocimiento lo siguiente:

1. En relación al informe anterior, el registro de contribuyentes que se les ha devuelto impuesto predial, se mantiene en 214, aclarando que sean realizado 4 devoluciones adicionales a contribuyentes ya registrados, por una cantidad de \$9,064.66 (Nueve mil sesenta y cuatro pesos 66/100 M.N.) con un acumulado histórico a partir del año 2002, de \$36,808,087.56 (Treinta y seis millones ochocientos ocho mil ochenta y siete pesos 56/100 M.N.).
2. Teniendo como referencia el último reporte, en el rubro de Multas de Transito y/o Ebriedad, se tiene un incremento de \$18,667.15 (Dieciocho mil seiscientos sesenta y siete pesos 15/100 M.N.). En los rubros de Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles y Cesión de Área al Municipio (7%-17%) no se presentaron movimientos; a continuación se presenta una tabla con los acumulados del año 2010:

| Impuesto sobre adquisición de inmuebles             | Cesión de Áreas al Municipio (7%-17%) | Multas de transito y/o ebriedad |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|
| Periodo actual: \$0.00<br>Acumulado: \$2,408,532.80 | \$0.00<br>\$2,639,056.79              | \$18,667.15<br>\$39,165.56      |

3. Se mantiene en 19, las solicitudes para que se elimine su nombre de la lista publicada en la página de transparencia.

| No. de contribuyentes que solicitaron se les elimine de la lista publicada en la página de Transparencia | Importe del Impuesto Predial pagado por estos contribuyentes en el año 2010. | Incremento con respecto al informe anterior |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 19                                                                                                       | \$1,891,454.00                                                               | \$0.00                                      |

4. La Dirección General de Asuntos Jurídicos, nos informa que al día de hoy, se encuentran en litigio un total de 17 juicios de amparo y 125 juicios contenciosos administrativos contra el pago de diversas contribuciones municipales, reduciéndose respecto al informe anterior, en 1 los juicios de amparo y en 13 los juicios contenciosos administrativos.
5. Se continúan con las pláticas encaminadas a convencer a los contribuyentes que tienen controversias contra el pago de las diversas contribuciones a que tiene derecho recaudar el Municipio, dándoles a conocer las ventajas de los diferentes subsidios que hay en las Bases Generales de descuento en vigor.
6. Se mantiene en 10 el número de empresas y/o personas físicas contribuyentes que se les ha convencido para que contribuyan por medio del impuesto predial, además para que se desistan de



continuar en los diversos procedimientos judiciales que tenían contra el Municipio. En la siguiente relación se les da conocer los resultados de estas acciones:

| Número de Empresas con las que se llegó a un acuerdo | Número de Expedientes catastrales que integran las empresas | Importe del Impuesto Predial pagado en el año 2010 |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 10                                                   | 696                                                         | \$3,537,518.00                                     |

7. Se mantiene en 42 el número de contribuyentes que han tenido y tienen actualmente un litigio en contra del Municipio, que aceptaron la invitación que les hizo por medio de cartas, nuestro Presidente Municipal, Ing. Mauricio Fernández Garza, en las cuales se trata de convencerlos para que contribuyan al gasto público, en aras de mantener la calidad de los servicios que se brindan a los habitantes de esta ciudad.

8. Por las gestiones realizadas a la fecha, tenemos el siguiente resumen:

| 19 solicitudes para eliminar de la lista de transparencia | Reuniones con socios de la Cámara de Propietarios de Bienes Raíces y otros contribuyentes:<br>(696 expedientes catastrales) | Cartas invitación:<br>(42 expedientes catastrales) |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| \$1,891,454.00                                            | \$3,537,518.00                                                                                                              | \$377,116.00                                       |

Totalizando un ingreso neto recuperado de \$5,806,088.00 M.N. (Cinco millones ochocientos seis mil ochenta y ocho pesos 00/100 M.N.).

9. Se enviaron cartas a los Contribuyentes del impuesto predial y Desarrolladores Urbanos registrados en el Municipio para que se solidaricen con aportaciones para la reconstrucción de la infraestructura dañada por los estragos causados por el Huracán “Alex”; al 24 de septiembre del presente año, por concepto de donativos se ha ingresado la cantidad de \$3,596,646.48 (Tres millones quinientos noventa y seis mil seiscientos cuarenta y seis pesos 48/100 M.N.), desglosándose de la siguiente manera: 230 aportaciones de contribuyentes por un monto de \$2,862,448.50 (Dos millones ochocientos sesenta y dos mil cuatrocientos cuarenta y ocho pesos 50/100 M.N.); donativos de empleados municipales por \$734,197.98 (Setecientos treinta y cuatro mil ciento noventa y siete pesos 98/100 M.N.)

10. Se implementó el envío de cartas dirigidas a los contribuyentes que por motivo de sentencia favorable emitida por tribunales estatales y/o federales, se les ha devuelto contribuciones pagadas a nuestro Municipio, ello, para tratar de que reconsideren su postura y se solidaricen con el esfuerzo y sacrificio que han brindado un importante número de sampetrinos con sus aportaciones para la reconstrucción de nuestra ciudad.  
Agradeciendo su atención, quedo de Ustedes

San Pedro Garza García, N.L., a 28 de septiembre de 2010 C.P. ENCARNACIÓN P. RAMONES SALDAÑA SECRETARIO DE FINANZAS Y TESORERO MUNICIPAL.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó:** SE DA POR PRESENTE A LA REGIDORA C. SILVIA GABRIELA VILLARREAL DE LA GARZA Y AL C. REGIDOR LIC. EDUARDO JOSÉ CRUZ SALAZAR

Una vez presentado el informe anterior les pregunto si hay algún comentario al respecto.

**Arq. Dagoberto Eduardo Flores Lozano.** Nada más es para el señor Tesorero, se ha mantenido ya ese status de las cosas, no ha habido muchos cambios a lo que hemos visto en las juntas.

**El C.P. Encarnación Ramones Saldaña, Secretario de Finanzas y Tesorería Municipal, expresó:** Sí, realmente se ha avanzado poco en eso, lo que está haciendo su servidor hemos estado regresando cheques pero ahora yo los entrego para hablar yo con el contribuyente, ahorita tenemos detenidos 7 para que vayan los contribuyentes, hoy incluso el día de hoy se hizo un cheque por \$727 mil de una devolución de un 17%.

**Regidor, Lic. Roberto Berlanga Salas.** Señor Secretario, hasta el momento ¿qué porcentaje de contribuyentes ha pagado el predial?

**El C.P. Encarnación Ramones Saldaña, Secretario de Finanzas y Tesorería Municipal, expresó:** Bueno, aquí ahorita en el año 2010 casi un 80%.

**Regidora, C. María Mercedes Kontos Fuentes.** Señor Secretario del ciudadano que me abstuve, de unos permisos porque tenía unos juicios ¿sé presentó?

**El C.P. Encarnación Ramones Saldaña, Secretario de Finanzas y Tesorería Municipal, expresó:** Ya estamos platicando con él.



**Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno.** En la sesión anterior se nos hizo un reporte respecto a los permisos provisionales, en este reporte no viene incluidos y quisiera nada más conformar que los permisos provisionales, esas cartulinas, ¿cómo se llaman, en lugar de las placas?, permisos provisionales, efectivamente ya no se estén autorizando aquí en el Municipio.

**El C.P. Encarnación Ramones Saldaña, Secretario de Finanzas y Tesorería Municipal, expresó:** Yo tengo entendido que ya no se están autorizando.

**El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó:** Yo no sé si se pueda votar, nada más lo quiero poner a su consideración, porque estoy muy preocupado, mande hacer una auditoria respecto a los espacios públicos que se usan como estacionamiento o concesión de estacionamientos privados, les voy a dar nada más el resultado, hay deudores de 1 a 13 años y que tiene benéficos del espacio público, hay un montón de folios duplicados, los espacios exclusivos, o los espacios, hay muchísimos carros la limitación física que son de 6 metros y medio, existen laminas de estacionamientos exclusivos que carecen de número de folio, laminas de no estacionarse y de discapacitados que carecen de logo del Municipio y que no se encuentran registrados en el padrón, debido a que son instalados por los mismos vecinos sin solicitar los permisos correspondientes, usos de lugares exclusivos en zonas comerciales tiene permisos solicitados como residencial, beneficio de cortesías otorgadas por administraciones anteriores y que no fueron evidenciadas por ningún documento de autorización.

De este padrón teniendo cuentas es un monto que va a Tesorería, yo no sé si les parezca, es nada más un comentario si quieren sensibilizarlo con ustedes, a mi me gustaría derogar todas estas concesiones y que empecemos otra vez de cero, es un abuso, es un absoluto descontrol que hay en San Pedro Garza García además que yo sinceramente creo que hay en varias avenidas que ya no justificaría que estemos dando lo que cuesta una calle para que bloqué un carril por uno u otro carro que se quiere estacionar ahí y tenemos que replantear verdaderamente en donde se deben estacionar, tenemos que abrir calles y no estarlas concesionando a uno u a otro privado que, como les digo, ni están pagando, uno se ampara que un Alcalde u otro Alcalde les dijo que era para toda la vida, puras sonseras así por el estilo, es nada más pregunta si les gustaría que hiciéramos par la siguiente junta un planteamiento sobre ésta materia, yo no quisiera someterlo a votación nada más es una consulta con ustedes si están de acuerdo en que derogáramos esto, de los usos de estacionamiento y ahora si el que verdaderamente lo tenga reglamentado pues que venga y lo justifique.

Lo otro es decirle al IMPLAN o alguien con algo de seriedad que nos haga un estudio de donde ya no se justifica, porque créeme que ya hay muchos lugares que yo creo que ya no se justifica, que luego cobramos unos cuantos pesos y las calles cuestan una verdadera además como ha crecido San Pedro ha seguido creciendo yo creo que hay muchos lugares que no se justifican que estemos dando espacios para que se pare una persona ahí afuera en se estacionamiento. ¿Estarían de acuerdo?

**Síndico Segundo Lic. Hiram Luis De León Rodríguez.** Yo creo que son dos aspectos los que señala el Alcalde; uno, los que están irregulares o los que están irregulares o abusando, esa es una decisión administrativa la que simplemente hay que aplicar el reglamento, el segundo suprimir lo que ahorita es legal, entonces eso yo creo que tiene que verlo la Comisión de Seguridad y en su caso presentar una iniciativa ante la Comisión de Gobierno.

**El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó:** Es con gusto decirlo abierto, porque es tanto el caos, que no es una cosa administrativa, créeme que como se ha dejado por administraciones y administraciones, como que nadie le ha puesto al tema, yo le pedí que me hicieran una auditoria calle por calle para ver cuál es la realidad de cada caso, es una perfecta locura, es un esfuerzo de tratar de corregir lo administrativo, mi propuesta es, está tan complejo y tan viciado que yo prefería partir de "0" y vamos a ver si se derogan todos los permisos para pararse en las calles y el que quiera uno pues que venga o lo presente y aquí vamos a decir cual si y cuáles no, y otra vez sobre una base de cero, es nada más un comentario y es pregunta a ustedes para ver si avanzamos o no avanzamos.

**Regidor, Lic. Roberto Berlanga Salas.** Mauricio abonando a lo que acabas de comentar, creo también prudente observar, que los colegios durante las horas de recolección de niños hay colas de 2 o 3 cuadras obstruyendo un sólo carril, sobre todo en la Calzada del Valle, en Río la Plata no es Kinder, se llama Anglia no sé que, son dos cuadras las que están ocupando y Calzada del Valle en las horas pico se reduce de 3 a 2, ese no tiene permisos pero lo ocupan, hay que hacer algo es un caos.



**El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó:** Bueno, considerarían prudente que les diéramos para atrás a todo lo de los estacionamientos privados y empezar otra vez de "0", es nada más pregunta para hacer a las Comisiones como dice Hiram ya por la parte legal lo que corresponda y luego hacer una propuesta, lo que yo quisiera hacer si su sentir es que no pues para que hacemos todo este circo y luego votamos en contra, por eso lo estoy haciendo así abiertamente como una consulta abierta si creen que con este desorden que hay histórico vamos a empezar de nuevo y analizar calle por calle si seguramente amerita o no concesionaria y luego revisar tarifa porque la verdad no cobramos nada, les parece que avancemos en ese tema.

**Regidor, C. Raúl Maldonado Tijerina.** Mauricio, yo considero que eso fue una necesidad desde hace muchos años que se inicio con el exclusivo residencial, posteriormente fue creciendo el comercio y muchos de los comercios que actualmente se encuentran, no tiene suficientes estacionamiento para sus empleados, a mi me parece muy acertada tú medida que se revise el padrón, porque hay que considerar que algunos de ellos, principalmente los que ya pagaron, pues tiene ya un derecho, entonces que se haga un filtro para saber quiénes sí han pagado, pero yo considero que quitarlos quienes están regulares, creo que no sería muy conveniente la medida, pero si estoy de acuerdo contigo que a lo mejor en algunos de los casos ya no se justifica.

**El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó:** Yo creo que si quieren podemos dividir en dos, vamos a decir, vamos a suprimir todos los residenciales.

**Regidor, C. Raúl Maldonado Tijerina.** Esos son los que están pagados, es que hay algunos que en otra ocasión, se dió la autorización por parte de los Alcaldes que se le diera el exclusivo sin cobrarles, porque se veían afectados.

**El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó:** Bueno, pues yo se los quiero quitar, yo no soy el mismo Alcalde.

**Regidor, C. Raúl Maldonado Tijerina.** No, a lo que me refiero que hay algunos que están pagados y hay otros que no pagan

**El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó:** No, la mayoría no paga por eso te digo, yo creo que los de comercio tiene un problema en específico que hay que considerar y sin duda hay que ayudarlos, vamos a partir de quitar todos los residenciales y luego analizar si se justifica alguna calle y donde ponerlos, yo voy a quitar todos y los que tengan permiso que vengan y los justifique y con mucho gusto se los reconocemos los que si estén legales.

**Regidor, C. Raúl Maldonado Tijerina.** ¿Aun los pagados?

**El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó:** Pues que vengan, es que es tanto el desorden

**Regidor, C. Raúl Maldonado Tijerina.** Lo que pasa es que tiene que quitar postes.

**El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó:** Yo por eso te digo, que vengan los que justifique los que los tienen, pero por lo pronto derogamos todo y a los únicos que validamos son los que vengan y les damos un plazo para decir, aquí está lo que yo pague, te doy un plazo para que vengas y digas que estas al corriente, lo que pasa es que básicamente nadie está correcto, es un relajó. ¿No sé si les parezca hacerlo así?

**Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez.** Precisamente la idea de, recabar bien la información, de proporcionársela a la Comisión para que puedan presentar una sugerencia al respecto ya se verá el criterio de cada quien en ese aspecto, pero una pregunta que le quiero hacer al señor Tesorero, los estacionamientos privados que cobran ¿están pagando al Municipio lo que tiene que pagar?, porque en el pasado hubo problemas con eso.

**El C.P. Encarnación Ramones Saldaña, Secretario de Finanzas y Tesorería Municipal, expresó:** Nosotros en este año requerimos a todos los que están dados de alta en el padrón y todos pagaron, esos que dice el Alcalde son los que no han de estar dados de alta.

**Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar.** Gracias, me parece muy buena la idea Mauricio de llevar a cabo un reordenamiento, yo quisiera que fuéramos más allá y que lo reguláramos mediante un reglamento, trabajar en un reglamento que se especifique cuales son las



condiciones que se deben de dar para que se puede dar el permiso, dar de baja todos e inclusive cambiar el tipo de lámina, que se tiene ahorita y los que todavía tiene su permiso vigente que sí lo pagaron, se acerca y sin ningún costo se le vuelve a dar el permiso pero con la nueva lámina.

**El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó:** Muy bien, perfecto, más que nada yo quiero hacer el comentario hay que empezar a revisar tarifas porque la realidad ocupar una calle por \$20 pesos pues, francamente cuesta una fortuna hacer una calle.

Algunos se apuntarían para hacer una revisión de la situación ya a detalle y hacer una propuesta a una modificación, Guarro ¿a quién más le gustaría apuntarse? Gaby, Roberto, Raúl, bueno, harían ustedes una profundización y hacer ya una propuesta, como quiera ya hay un sentir del Cabildo.

**Regidora, C. María Mercedes Kontos Fuentes.** Señor tesorero, ¿qué costo tiene un exclusivo?

**El C.P. Encarnación Ramones Saldaña, Secretario de Finanzas y Tesorería Municipal, expresó:** No lo tengo ahorita de memoria, pero ahorita le informo.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó:** Más menos \$1,200 pesos anuales

**Regidor, C. Raúl Maldonado Tijerina.** Una observación al Regidor Cruz, sí está reglamentado ahí en ese sentido a lo mejor se puede enriquecer lo que actualmente está, pero si está reglamentado.

**Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar.** Qué bueno, porque no sabía yo si está reglamentado, si sí está mejor para trabajar sobre esa base.

**Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez.** Yo creo que deben de invitar al Director Jurídico o a quién él designe, porque este aspecto como dice Chon, tiene aspectos de la Ley de Hacienda y demás y entonces no es tan fácil nada más quitar, hay otras leyes que no dependen de nosotros.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó:** La propuesta sería incluir dentro de este grupo de participantes donde había 4 Regidores al Director Jurídico, Alejandro López.

Pasamos al **punto 6** del orden del día sobre la Propuesta del C. Presidente Municipal relativa a la designación de los ciudadanos que se integrarán al Comité de Premiación de la Medalla al Mérito Ciudadano "Mónica Rodríguez" del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Edición VI año 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 función de que la misma fue circulada con oportunidad y será plasmada de manera íntegra en el acta que se elabore.

**Se somete a su consideración la dispensa e la lectura del dictamen, lo cual fue aprobado por unanimidad.**

#### **C.C. 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 lo establecido en el artículo 8 y demás relativos del Reglamento que crea la Medalla al Mérito Ciudadano "Mónica Rodríguez" del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, pongo a consideración de éste Órgano Colegiado la **PROPUESTA DE DESIGNACIÓN DE LOS CIUDADANOS QUE SE INTEGRARÁN AL COMITÉ DE PREMIACIÓN DE LA MEDALLA AL MÉRITO CIUDADANO "MÓNICA RODRÍGUEZ" DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, EDICIÓN VI AÑO 2010** motivo por el cual me permito presentar los siguientes:

#### **CONSIDERANDOS:**

**PRIMERO.-** Que según lo establecido en el artículo 1º del Reglamento que crea la Medalla al Mérito Ciudadano "Mónica Rodríguez" del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León dicho ordenamiento tiene por objeto establecer la normatividad para otorgar la Medalla al Mérito Ciudadano, con la cual el Republicano Ayuntamiento, reconoce anualmente a aquellas personas originarias o residentes en el Municipio, que se hayan distinguido por su servicio a la comunidad de San Pedro Garza García, Nuevo León, en sus acciones cívicas, heroicas, culturales, educativas, deportivas, de educación, de participación ciudadana, ambientales o de desarrollo económico, entre otras.



**SEGUNDO.-** Que asimismo en el artículo 2º del Reglamento en comento, se establece, entre otras cosas, que la Medalla al Mérito Ciudadano es el máximo reconocimiento que el Municipio otorga a ciudadanos distinguidos, consistiendo ésta en una Medalla de oro amarillo, bajo las características que considere pertinente el Comité de Premiación, y de acuerdo al presupuesto para la realización del mismo.

**TERCERO.-** Que la medalla al Mérito Ciudadano, atendiendo a lo dispuesto por el artículo 3º del Reglamento que crea la Medalla al Mérito Ciudadano “Mónica Rodríguez” del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, será entregada en Sesión Solemne del Republicano Ayuntamiento, durante las fiestas patrias o en el mes de Noviembre en virtud de ser el mes de la fundación del Municipio.

**CUARTO.-** Que por otra parte, en el artículo 7 del Reglamento de dicho Reglamento, se precisa, entre otras cosas, que anualmente se otorgarán hasta 3 medallas que serán concedidas por las acciones que hayan realizado dentro del municipio que queden comprendidas dentro de las áreas, campos o especialidades siguientes: Acciones Cívicas y Heroicas, Arte y Cultura, Cuidado al Medio Ambiente, Deporte, Desarrollo Comunitario, Ciencia y Educación, Participación Ciudadana y Desarrollo Económico.

**QUINTO.-** Que de acuerdo a lo establecido en el artículo 8 del Reglamento que crea la Medalla al Mérito Ciudadano “Mónica Rodríguez” del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León para la integración, estudio y resolución de las propuestas recibidas para el otorgamiento de la Medalla al Mérito Ciudadano, se constituirá un comité, el cual durará en su encargo durante el tiempo que sea necesario para la determinación de la elección, el que se integrará por las siguientes personas, las cuales tendrán derecho a voz y voto:

- I.- 1-un integrante del Republicano Ayuntamiento, quien será el Presidente de la Comisión de Participación Ciudadana;
- II.- El Secretario del Republicano Ayuntamiento;
- III.- El Director de Participación Ciudadana;
- IV.- Derogada
- V.- Hasta 7-siete ciudadanos designados por el Republicano Ayuntamiento a propuesta del Presidente Municipal.

Para los efectos del presente artículo, entre los ciudadanos designados, el Republicano Ayuntamiento elegirá al Presidente y Secretario del Comité, el resto de los integrantes lo conformarán como vocales. En caso de empate, el Presidente tendrá voto de calidad.

**SEXTO.-** Que para dar cumplimiento a las facultades que se me confieren y en mi carácter de Presidente Municipal, me permito poner a consideración de este Cuerpo Colegiado la Propuesta de Designación de los Ciudadanos que se integrarán al Comité de Premiación de la Medalla al Mérito Ciudadano “Mónica Rodríguez” del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, para quedar de la siguiente manera:

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| C. Enrique Burquette Fernández | Presidente |
| C. Rosa María López Leal       | Secretario |
| C. María Teresa García Segovia | Vocal      |
| C. Gerardo Guajardo Cantú      | Vocal      |
| C. Elizabeth Dillón Villarreal | Vocal      |

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

#### **ACUERDO:**

**PRIMERO.-** Se aprueba la Designación de los Ciudadanos que se integrarán al Comité de Premiación de la Medalla al Mérito Ciudadano “Mónica Rodríguez” del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Edición VI año 2010, para quedar de la siguiente manera:

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| C. Enrique Burquette Fernández | Presidente |
| C. Rosa María López Leal       | Secretario |
| C. María Teresa García Segovia | Vocal      |
| C. Gerardo Guajardo Cantú      | Vocal      |
| C. Elizabeth Dillón Villarreal | Vocal      |

**SEGUNDO.-** Antes de entrar en funciones, los integrantes del Comité de Premiación de la Medalla Mónica Rodríguez del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, rendirán la protesta de Ley y recibirán su acreditación correspondiente.

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

**CUARTO.-** Publíquese el presente acuerdo tanto en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León como en la Gaceta Municipal para su difusión.



San Pedro Garza García, Nuevo León, a 20 de septiembre de 2010 El C. PRESIDENTE MUNICIPAL ING. MAURICIO FERNÁNDEZ GARZA; EL C. SECRETARIO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO LIC. ROBERTO UGO RUIZ CORTÉS

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** Se someterá a votación la propuesta del C. Presidente Municipal, por lo que en cumplimiento a lo establecido en el artículo 55, del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, en donde las votaciones para elegir personas, se harán por cédula impersonal, asegurando el secreto del voto y se depositarán en una ánfora. El Secretario del Republicano Ayuntamiento, procederá al recuento de la votación y manifestará en voz alta el resultado, haciéndolo constar en el acta respectiva.

Para tal efecto les solicitaré emitir el sentido de su voto en las boletas que se encuentran en sus respectivas carpetas y procedan a depositarlas en el ánfora que se encuentra en esta mesa.

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** Se somete a su consideración la propuesta del C. Presidente Municipal relativa a la designación de los ciudadanos que se integrarán al Comité de Premiación de la Medalla al Mérito Ciudadano “Mónica Rodríguez” del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, Edición VI año 2010, lo cual fue aprobado por unanimidad.

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** Pasamos al **punto 7** del orden del día sobre la Propuesta del C. Presidente Municipal relativa a la designación de integrantes del Consejo Consultivo del Instituto Municipal de la Familia de San Pedro Garza García, Nuevo León.

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 función de que la misma fue circulada con oportunidad y será plasmada de manera íntegra en el acta que se elabore.

**Se somete a su consideración la dispensa de la lectura del dictamen, lo cual fue aprobado por unanimidad.**

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

**ING. MAURICIO FERNÁNDEZ GARZA**, Presidente Municipal y Presidente de la Junta de Gobierno del Instituto Municipal de la Familia de este Municipio, con fundamento en los artículos 1, 14 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal y 22 fracciones VI y XV del Reglamento para el Gobierno Interior del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León; somete a este Republicano Ayuntamiento para su consideración y en su caso aprobación, la propuesta a candidatos a formar parte del Consejo Consultivo del Instituto Municipal de la Familia, bajo las siguientes consideraciones de orden legal

**CONSIDERANDO**

**PRIMERO.-** El Reglamento Orgánico del Instituto en su artículo 10 señala que el Instituto contará con un Consejo Consultivo de participación ciudadana, que se constituirá como órgano auxiliar de carácter honorífico y tendrá las funciones de asesorar, recomendar y dar seguimiento a las políticas, programas, acciones y proyectos que instrumente el Instituto a favor de la familia.

**SEGUNDO.-** Que el artículo 11 de la referida normativa orgánica establece que el Consejo se integrará de la siguiente manera:

I.- Tres representantes de organizaciones de la sociedad civil o no gubernamentales debidamente constituidas, con un mínimo de tres años de antigüedad y que acrediten su interés, conocimiento y participación en programas, acciones o actividades a favor del fortalecimiento de la familia, teniendo por lo menos dos de ellos domicilio en el Municipio de San Pedro Garza García, N.L;

II.- Tres representantes de Instituciones Académicas o Educativas, que acrediten su interés y conocimientos con los fines del Instituto, teniendo por lo menos uno de ellos domicilio en el Municipio de San Pedro Garza García, N.L;

III.- Dos Padres de Familia del Municipio; y

IV.- Cuatro personas cuya especialidad y/o desarrollo profesional esté vinculado estrechamente con actividades y programas a favor de la familia, teniendo por lo menos dos de estas personas domicilio en el Municipio de San Pedro Garza García, N.L.

Asimismo los integrantes del Consejo serán designados por el R. Ayuntamiento a propuesta de la Junta de Gobierno, quien para hacer las referidas propuestas escuchará las opiniones de las organizaciones e instituciones a que se hace referencia en este artículo. Por cada consejero se



designará su respectivo suplente quien deberá reunir el mismo perfil que el respectivo consejero propietario.

**TERCERO.-** Por lo que respecta a la fracción segunda del artículo 17 del Reglamento en comento, señala que para el cumplimiento de las atribuciones del Instituto, la Junta de Gobierno tendrá la facultad de presentar a la consideración del R. Ayuntamiento las propuestas para designar a los integrantes del Consejo Consultivo del Instituto, buscando la amplia participación de los diversos sectores de la comunidad sampetrina, atendiendo las recomendaciones de la sociedad civil, instituciones académicas y educativas y del propio Consejo Consultivo, esto último para el caso de la renovación del órgano;

**CUARTO.-** Cabe señalar que en la referida tercera sesión ordinaria de la Junta de Gobierno del Instituto celebrada el día jueves 5 de agosto del presente año se llevó a cabo la votación para elegir a los nuevos Consejeros propuestos en ternas por el mismo Consejo Consultivo del Instituto, los cuales se señalan a continuación:

- Como Consejera Propietario por la UDEM: Lic. Josefina Ibarra Valencia
- Como Consejero Suplente por la UDEM: Lic. Miguel Reyes González
- Como Consejero Propietario: por el ITESM: Dr. Héctor Rodríguez Ramírez.
- Como Consejero Suplente por el ITESM: Dr. Freddy Mariñez Navarro.
- Como Consejera Suplente del ISEF: Mtra. Sofía Eugenia Martínez Muguerza.
- Como Consejero Propietario de Organismo de la Sociedad Civil: INSTITUTO NUEVO AMANECER, Ing. Marco Antonio Amaya Díaz.
- Como Consejera Suplente de Organismo de la Sociedad Civil: INSTITUTO NUEVO AMANECER, Lic. María Guadalupe Limón Moya.
- Como Consejero Suplente de Organismo de la Sociedad Civil: ANSPAC, C. Evangelina Hinojosa de González.
- Como Consejera Propietario de Organismo de la Sociedad Civil: COMENZAR DE NUEVO, A.C., Lic. María Isabel Fernández de García.
- Como Consejera Suplente de Organismo de la Sociedad Civil: COMENZAR DE NUEVO, A.C., Ing. Karina Gutiérrez Garza.
- Como Consejera Propietario de Especialistas en Familia: Mtra. Dalila Imelda Ibarra Gutiérrez.
- Como Consejera Propietario de Especialistas en Familia: Mtra. Mayerling Richo de Guajardo.
- Como Consejera Suplente de Especialistas en Familia: Mtra. Dolores Sottit de Domene.
- Como Consejero Propietaria de Especialistas en Familia: Lic. Natalia J. Montemayor Dávila.
- Como Consejera Suplente de Especialistas en Familia: Georgina Alejandra Esquivel Montemayor.
- Como Consejera Propietario de Especialistas en Familia: Lic. Ana María Solbes de Cruz.
- Como Consejera Suplente de Especialistas en Familia: Lic. María del Carmen Flores Cantú.
- Como Consejero Propietario de Padres de Familia: Ing. Tulio Bernal Ramírez.
- Como Consejera Suplente de Padres de Familia: Sra. Yolanda Chaires Alonso.

Por lo anteriormente expuesto y por acuerdo de los integrantes presentes, ponen a consideración de éste Órgano Colegiado, el siguiente

#### **ACUERDO:**

**PRIMERO:** El Republicano Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, designa como integrantes del Consejo Consultivo del Instituto Municipal de la Familia de San Pedro Garza García, Nuevo León, propietarios y suplentes, a las personas señaladas en el CONSIDERANDO CUARTO del presente dictamen en los términos propuestos por la Junta de Gobierno del Instituto Municipal de la Familia.

**SEGUNDO:** El encargo otorgado por el Republicano Ayuntamiento será por un periodo de cuatro años, con posibilidad de que sean reelectos, la renovación del órgano será escalonada cada dos años.

**TERCERO.-** El presente acuerdo surte efectos a partir del día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado, debiéndose publicar posteriormente en la Gaceta Municipal para su correspondiente difusión.

**CUARTO:** Dése vista del presente acuerdo al Presidente Municipal y al Secretario del Republicano Ayuntamiento para su debido cumplimiento.

San Pedro Garza García, Nuevo León, a 20 de septiembre de 2010. El C. PRESIDENTE MUNICIPAL Y PRESIDENTE DE LA JUNTA DE GOBIERNO DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE LA FAMILIA DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L. ING. MAURICIO FERNANDEZ GARZA; EL C. SECRETARIO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO; LIC. ROBERTO UGO RUIZ CORTÉS

**Regidora, Lic. Alejandra Mayela Garza Domínguez.** Quisiera poner a su consideración que en el rubro de padres de familia en el municipio de este Consejo, el suplente pase a



propietario y el propietario a suplente, en cada rubro, en lo que nos circularon viene una tabla con cada rubro de especialista de educación, salud mental, padres de familia, universidades etc., en el rubro de padres de familia del Municipio, viene como propietario el Ing. Tulio Bernal Ramírez y como suplente la señora Yolanda Chaires Alonso, está abajo, los últimos dos, como consejeros propietario y como consejero suplente, quisiera poner a consideración de ustedes si pueden hacer el cambio de que suba el suplente a propietario y el propietario a suplente, la razón, la señora Yolanda Chairas Alonso es una persona del poniente y no tenemos un representante propietario dentro del Consejo de este sector, entonces, probablemente sea conveniente para que asista a todas las juntas ¿se pudiera mover a propietario.

**Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar.** ¿Pero ya le comentaron al señor Tulio?

**Regidora, Lic. Alejandra Mayela Garza Domínguez.** No tengo la menor idea.

**Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar.** No ha tomado protesta.

**Regidora, Lic. Alejandra Mayela Garza Domínguez.** No, porque todavía no hemos votado.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó:** Se somete a su consideración la propuesta con la consideración hecha por la Regidora Alejandra Garza.

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** Al no haber más comentarios, se someterá a votación la propuesta del C. Presidente Municipal, por lo que en cumplimiento a lo establecido en el artículo 55, del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, en donde las votaciones para elegir personas, se harán por cédula impersonal, asegurando el secreto del voto y se depositarán en una ánfora. El Secretario del Republicano Ayuntamiento, procederá al recuento de la votación y manifestará en voz alta el resultado, haciéndolo constar en el acta respectiva.

Para tal efecto les solicitaré emitir el sentido de su voto en las boletas que se encuentran en sus respectivas carpetas y procedan a depositarlas en el ánfora que se encuentra en esta mesa.

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** Se somete a su consideración la propuesta del C. Presidente Municipal relativa a la designación de integrantes del Consejo Consultivo del Instituto Municipal de la Familia de San Pedro Garza García, Nuevo León, con la modificación hecha por la C. Regidora, Lic. Alejandra Mayela Garza Domínguez, lo cual fue aprobado por unanimidad.

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** Pasamos al **punto 8** del Orden del Día sobre la Propuesta del C. Presidente Municipal relativa a la prestación del Servicio Público de Limpia.

Por lo que con las instrucciones del C. Presidente Municipal, me permito dar lectura a la propuesta en mención.

24 de septiembre del 2010.

CC. REGIDORES Y SÍNDICOS QUE INTEGRAN

EL R. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE

SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N. L.

**P r e s e n t e s.**

Señores Regidores y Síndicos:

El tema es la prestación a la comunidad sampetrina del servicio público de limpia por parte de la Administración.

1. En 23 de diciembre de 2003, y después de desahogar un procedimiento de licitación pública que a la postre resultó ciertamente accidentado, se otorgó por parte del municipio de San Pedro Garza García, N. L., a la sociedad mercantil denominada "PROMOTORA AMBIENTAL DE LA LAGUNA", S. A. de C. V., la concesión para la prestación en el municipio del servicio público de recolección y traslado de residuos no peligrosos, firmándose al efecto, en la fecha mencionada, el contrato administrativo correspondiente, por un término de 7 años, con inicio de operaciones en 29 de enero de 2004.



2. Como es de su conocimiento, por resolución ejecutoria de una de las salas ordinarias del H. Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado, de fecha 31 de enero de 2008, se decretó la nulidad de dicha concesión, y de otros actos jurídicos previos correlacionados, y se ordenó dictar una nueva resolución, con base en los lineamientos apuntados en el propio fallo, ordenándose en éste descalificar a la empresa concesionaria para participar en la licitación, y que en caso de que fuera procedente, dada la descalificación de dicha empresa, se prosiguiera con el procedimiento de licitación.

3. Así, por resolución del R. Ayuntamiento, tomada en la sesión extraordinaria celebrada en 19 de abril de 2010, y previo dictamen con proyecto de resolución de la Comisión Transitoria integrada para el efecto de cumplimentar la resolución ejecutoria del Tribunal, se aprobó en sus términos dicho dictamen, de fecha 14 de abril de 2010, en el sentido de declarar desierta la licitación, y de cancelarla, en razón de las consideraciones en que se apoya el dictamen.

En el mismo dictamen se recomendó al R. Ayuntamiento instruir al suscrito Presidente Municipal para que me abocara a asegurar para la comunidad la prestación del servicio público de limpia, conforme a la ley.

4. Como consecuencia de la nulidad de la concesión, dejó de existir jurídicamente como concesionaria la sociedad mercantil que había venido prestando el servicio público de recolección y traslado de residuos no peligrosos desde el 24 de enero de 2004. Es decir: no había concesión, ni concesionario; pero eso sí, toneladas de basura que se generaban diariamente por la población y que era necesario recoger y trasladarlas hasta el sitio de confinamiento.

5. Todo lo anterior derivó en una situación totalmente atípica en la gestión municipal, que colocó a la Administración en un auténtico predicamento, ya que por un lado la sociedad mercantil que prestaba el servicio como concesionaria había dejado de existir como tal, y por otro lado, la administración municipal carecía del personal y de los equipos para prestarlo directamente, cuando menos en lo inmediato.

6. En 06 de mayo de 2010, el suscrito, atendiendo a la instrucción recibida del R. Ayuntamiento, en el sentido de abocarme a asegurar para la comunidad la prestación del servicio público de limpia, dicté un acuerdo, en mi carácter de Presidente Municipal, representante del R. Ayuntamiento y responsable directo de la administración pública municipal, encargado de velar por la correcta ejecución de los programas de obras y servicios, debidamente fundado y motivado en los términos consignados en el propio acuerdo, por medio del cual ordené, atendiendo a las consideraciones razonadas en el acuerdo, asignar de manera directa, mediante la celebración del contrato administrativo correspondiente, la prestación del servicio público de recolección y traslado de residuos sólidos no peligrosos a la sociedad mercantil denominada "PROMOTORA AMBIENTAL DE LA LAGUNA", S. A. de C. V., con vencimiento al 30 de noviembre de 2010, con la posibilidad de ser prorrogado por acuerdo de ambas partes, en el evento de que las circunstancias prevaleciente en un momento dado así lo demanden. En dicho acuerdo se establece también la posibilidad de que el contrato continúe en vigor hasta en tanto se resuelva de fondo este problema, mediante una nueva adjudicación en un procedimiento de licitación pública, de ser el caso.

En paralelo, en 31 de mayo de 2010, los CC. Secretario de Administración y Director de Adquisiciones, con fundamento en lo establecido por el artículo 20, fracción II, del Reglamento de Adquisiciones, Arrendamientos y Contratación de Servicios para el Gobierno Municipal de San Pedro Garza García, emitieron un acuerdo de excepción para contratar de manera directa la prestación del servicio de recolección y traslado de residuos sólidos no peligrosos en el municipio.

7. Así, con base en lo anterior, en 04 de agosto de 2010, se celebraron con "PROMOTORA AMBIENTAL DE LA LAGUNA", S. A. de C. V., sendos contratos de prestación de servicios y de donación, este último respecto de los vehículos automotores con los que se presta el servicio y que habrán de pasar al dominio del municipio una vez que se dé por terminado el contrato de prestación del servicio público de limpia con la sociedad mencionada.

En resumen, actualmente el servicio público de recolección y traslado de residuos sólidos no peligrosos lo presta en el municipio la sociedad mercantil denominada "PROMOTORA AMBIENTAL DE LA LAGUNA", S. A. de C. V., con base en el contrato de prestación de servicios de 04 de agosto de 2010. Este es el estado que guarda actualmente este asunto.

Señores Regidores y Síndicos:

Es hora de tomar decisiones sobre qué hacer con la prestación de este importantísimo servicio público que por disposición constitucional es responsabilidad de los gobiernos municipales.

En mi opinión, el servicio debe ser concesionado, mediante el procedimiento de licitación pública que establece la ley, para lo cual es menester contar con la información básica necesaria sobre temas como el técnico, el jurídico, el financiero, el de costo-beneficio,



el de rentabilidad social, y otros, para lo cual me permito proponer a este cuerpo colegiado la designación de una Comisión de las ya existentes, o la integración de otra diversa, transitoria, para estos efectos, y concretamente para que en breve término proceda a elaborar, en coordinación con las dependencias municipales que corresponda, particularmente con las Secretarías de Finanzas y Tesorería, de Servicios Públicos, y de Administración, un estudio preliminar en el que se analicen los temas citados, para sujetarlo a la consideración del R. Ayuntamiento y tomar la decisión, que deberá ser la mejor, sobre la forma de prestar este servicio público a la comunidad sampetrina.

ATENTAMENTE EL C. PRESIDENTE MUNICIPAL Rúbrica ING. MAURICIO FERNÁNDEZ GARZA.

**Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez.** Señor Secretario, señores integrantes del Cabildo, hace años uno de los mejores oradores parlamentarios que existe en nuestro País, el Licenciado Bernardo Batis, decía, actualmente ya no es miembro por eso lo recalco que Acción Nacional no tenía miedo de debatir, cualquier tema, por arduo, difícil, complicado o delicado que fuese, bajo esa circunstancia y estableciendo que no se va a entrar en polémica, porque hay que distinguir entre “debate” y “polémica”, porque “debate” es una conversación, una plática para tratar de llegar a un acuerdo y polémica es establecerse cada quien en una posición que puede llegar a la intransigencia y yo hago esas observaciones con base en lo que siempre ha sostenido en la tribuna que es la caballerosidad, o sea lo que se expresa debe de ser con la dignidad, el decoro, la nobleza, el desinterés, el sentimiento de honor y la fidelidad a la palabra dada, en este caso nuestra protesta de Ley como integrantes del Cabildo, con esa circunstancia y bajo ese antecedente quiero dejar establecido lo siguiente, no pretendo, además cambiar ninguna votación ni influir el ánimo de nadie para que vote en tal o cual determinado sentido, simplemente digo lo que estimo que es correcto, la historia establecerá si eso fue o no fue correcto.

Con ese antecedente me permito establecer, que la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León, establece que en el **Capítulo VI, denominado de la concesión de servicios públicos, en sus artículos del 87 al 108, que los Ayuntamientos podrán prestar los servicios públicos mediante el otorgamiento de concesiones, mismas que deberán de cumplir con los requisitos que marcan los numerales 89 al 99 de la ley en mención, lo anterior se deduce que es el Ayuntamiento quien puede acordar la concesión de determinados servicios públicos tomando como base las políticas, estrategias y prioridades establecidos en los programas municipales de desarrollo urbano en los centros de población.**

De igual manera el artículo 102 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal, señala: **ARTICULO 102.- Son facultades de los Ayuntamientos respecto de las concesiones de servicios públicos:**

**I.- Vigilar el cumplimiento de las obligaciones del concesionario y realizar, respecto de las concesiones, las modificaciones que estime convenientes.**

**II.- Dictar las resoluciones de terminación de la concesión.**

**III.- Ocupar temporalmente el servicio público e intervenir en su administración, en los casos en que el concesionario no lo preste eficazmente o se niegue a seguir prestándolo utilizar la fuerza pública, cuando proceda.**

**ARTÍCULO 26.- Son atribuciones y responsabilidades de los Ayuntamientos:**

**b).- En materia de Administración Pública Municipal:**

**X.- Resolver en los términos convenientes para la comunidad, los casos de concesión de servicios públicos de su competencia, con excepción de los de Seguridad Pública, Tránsito y Transporte Colectivo.**

De lo anterior se observa que el Ayuntamiento es la autoridad competente para resolver los casos de concesión de servicios públicos en este Municipio, ahora bien en primer lugar, debe de tomarse en consideración en el punto número 3 de la propuesta que estamos haciendo referencia falto hacer mención del voto particular que expuso el del a voz en la Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 19 de Abril de 2010, ese mismo punto se refiere a que en la Sesión Extraordinaria de fecha 19 de Abril de 2010, solamente se instruye al Presidente Municipal, para que se aboque para asegurar para la comunidad la prestación del servicio público, de igual manera conviene hacer mención del juicio de nulidad a que se hace mención 464 de 2006 a la fecha no ha concluido dado que la Dirección General de Asuntos Jurídicos me informó que se encuentra pendiente resolver el recursos de revisión interpuesto por la empresa denomina comercialmente como PROTERRA, hecho que personalmente constate hoy, esta la mañana en el Tribunal de lo Contencioso Administrativo.

En consecuencia y por lógica-jurídica no sé puede decir que estamos ante una resolución ejecutoriada, dado que la misma aun no ha causado precisamente ejecutoria como se menciona en la propuesta.

Punto 6, se menciona que el presidente Municipal en fecha 6 de mayo de 2010, asigno directamente mediante un contrato administrativo la prestación de los servicios de



recolección y traslados de residuos sólidos no peligroso a Promotora Ambiental de la Laguna.

Es de observarse que de acuerdo a lo que establece la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal para resolver los términos convenientes de la comunidad los casos de servicios públicos lo es el Ayuntamiento, en consecuencias hay un exceso de atribuciones con la asignación directa aunado que en la Sesión Extraordinaria de fecha 19 de Abril de 2010, no sé le instruye de ello al Presidente Municipal.

De igual manera dicho contrato administrativo contrato o donación carecen de la firma del suscrito, es más a mí ni siquiera se me ha presentado, por lo que no puede tener certeza jurídica los mismo cuando la representación del Ayuntamiento recae en el Presidente Municipal en forma conjunta con el Síndico Segundo.

En la página tercera, señalan que con base en el artículo 20 fracción II, del Reglamento de Adquisiciones Arrendamientos y Contrataciones de este Municipio, el Secretario de Administración y el Director de Adquisiciones emitieron acuerdo de excepción para contratar de manera directa la prestación del servicio de recolección y traslado de residuos sólido a Promotora Ambiental de la Laguna PASA.

Por lo anterior es evidente que se pasa por alto lo establecido en la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado, la cual establece que es el Ayuntamiento quien puede acordar la concesión de determinados servicios públicos, tomando como base las políticas, estrategias y prioridades establecidas en los programas municipales de desarrollo urbano en los centros de población, aunado a que el contrato derivado de esa excepción, a la fecha, no ha sido turnado al del la voz para su firma, ni para su conocimiento.

En la propuesta en comento no se hace mención quiénes integrarán la comisión o las comisiones que proponen, tomando como base que dicha comisión o comisiones debe de tomar como punto de partida el estudio técnico, jurídico, financiero, costo beneficio, rentabilidad, social, etc., debiendo establecer que además de las dependencias municipales que se proponen para su estudio preliminar debe adicionarse a quien designe la Dirección General de Asuntos Jurídicos para que dé el soporte jurídico que es indispensable.

Por último es de hacer la aclaración, que ya establecí desde el principio, que si el criterio de éste Ayuntamiento es que los contratos se pueden celebrar sin mí firma, pues háganme el favor de no enviarme ningún contrato más, no sé el banco que le vaya a decir Encarnación, pero bueno, yo he cumplido con mis obligaciones pero si se toma el criterio de que un contrato es válido sin la firma del Síndico Segundo, correcto yo no voy a defender mi derecho, ni tengo ningún interés en hacerlo, solamente dejo establecido que por favor no me envíen ningún contrato para su firma. Es todo señor Secretario.

**Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno.** Yo estoy un poco sorprendido de lo que se nos está presentando en este momento porque quiero confesar que me siento completamente ignorante de lo que se nos está proponiendo que convalidemos en este momento, yo hubiera esperado que se nos hubiera comentado esto con cierta anticipación, pues al menos para analizar la situación, al menos yo en mi particular opinión no sé qué hacer, aunado a lo que está diciendo el Lic. Hiram de León y tomando conciencia de la situación práctica por la que está pasando o pasaría el Municipio pues ahora si estoy ante una disyuntiva.

**El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó:** Mira, yo no puedo mucho menos argumentar como dice Hiram, es una plática, a mi simplemente me tocó una cosa de hecho, hay unas controversias de unos juicios que tiene un montón de años a mi cuando entre a esta administración me dijo el Alcalde saliente que este era un pleito que le iba a costar al Municipio una fortuna, yo hable con todas las partes de mi lado y al final de cuentas la parte judicial que no es nada sencilla, que si bueno, que a uno se le quitó, que si no, se invalidó, la realidad, yo no estoy discutiendo lo del Síndico, que si es válido o no el contrato, lo único como Alcalde, yo tengo que prestar el servicio, yo no puedo dejar a San Pedro sin recoger la basura y yo en cuatro meses no puedo hacer un concurso, no hay las licitaciones, ni el equipo, ni nada, simplemente los que lo tenían encontramos una cuadratura para salir del atolladero en estos meses, si no es válido el contrato, que o sea valido Hiram, tal vez no es válido pero estamos haciendo de hecho una recolección de basura que alguien está prestando el servicio el cual hay que pagarle, sea o no sea valido el contrato en este caso, yo le estoy pidiendo a la parte jurídica si es válido y yo no lo veo como tú lo estás viendo de que no se te toma en cuenta, yo no puedo dejar a San Pedro Garza García sin recogerle la basura y el juicio que lo manejó un Tribunal, a mi me dejó en un estado por demás incomodo, porque canceló la concesión en donde estamos parados y a mí en un espacio de 5 meses para que me regresen los camiones que estaban en la concesión anterior y para ver los que estaban brindando el servicio, simplemente no se podía prácticamente, era absolutamente imposible de verano para diciembre que íbamos a hacer una licitación nueva, un contrato nuevo, una concesión nueva para un contrato de 3 meses, es una concesión para un montón de años.



Entonces les digo, tan me metí al caso que me tocó hablar con las gentes que al final de cuentas fueron perjudicados en estos años y es un primo mí Javier Garza Calderón que me entendió perfectamente la situación, acepto retirar la demanda contra el Municipio que era lo que más esperábamos, en el entendido que le dije, que vamos a presentar para enero una licitación nueva, estando bienvenido en participar, que queremos dividir las concesiones en San Pedro en basuras separadas y demás y en otros lugares tal vez no y posiblemente sea el mismo concesionario o diferentes, eso es todo lo que trate de resolver, es una cosa de hecho que para final de cuentas un juez me dejó sin concesionarios y me faltaban 6 meses para ver que decían de aquí a diciembre, bueno pues tratamos de inventar algo que funcionara de aquí a diciembre y ese es el contrato que el Síndico no firmó, que no es válido, bueno no es válido simplemente busque a alguien que me diera el servicio y al cual hay que pagarle sin contrato o con contrato como lo quieran ver, verbal, con papeles, sin papeles, entonces no es falta de respeto ni lo trate de ver así yo simplemente como Alcalde no puedo dejar de recogerle la basura a San Pedro Garza García y es lo que trate de resolver nada más, no estoy ni mucho menos pretendiendo brincarte Hiram, ni que no firmes, ni que sí firmes, que si el contrato es válido o no es válido, yo tenía que resolver una bronca a lo cual yo me aboque nada más.

n

**Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez.** Como bien dice el Alcalde, es un diálogo, entonces en primer lugar aquí no se trata de establecer aporías; segundo lugar la cuestión es muy sencilla, lo mismo que se hizo por la Comisión de Adquisiciones se pudo haber traído aquí al Cabildo y hubiéramos hecho la excepción, yo no sé porque hicieron todo eso tan elaborado y le complicaron al Alcalde la vida, cuando simplemente es que hubiera traído al Cabildo y el Cabildo le daba la excepción, lo cual pudo haber hecho al día siguiente de que tuvimos la sesión, bueno, yo me estoy refiriendo que no le estoy imputando la responsabilidad, yo nada más estoy estableciendo el efecto, ¿por qué?, aquí lo sabe muy bien Don Encarnación, el problema no es válido o es válido el contrato, el problema es que va a decir la Auditoría Mayor y ahí si me preocupa porque a don Encarnación le consta que en unos contratos la Auditoría Superior, nos pidió que se incorporaran en cada contrato ciertos documentos y la respuesta que recibí a esa actuación, aquí traigo el papel, es que francamente era de necedad, no sé si la Auditoría Mayor, sea necia o no, pero yo tengo que cumplir y Don Encarnación también con lo que nos ordena la Auditoría y el problema es, que al momento de establecer una cuenta pública es observable, no sé si es válido o no, el servicio se prestó, nadie está diciendo que se haya empleado fondos de manera indebida, yo lo que estoy previniendo es que se nos vaya a hacer una observación en un aspecto en donde no tenemos ninguna defensa.

Simplemente el hecho es cierto, ahora yo como les digo no estoy invitando a nada, yo nada más señalé, el Alcalde ya señaló, tan sencillo como eso, no se trata como dije de polemizar, yo nada más señalo porque no quiero que en el futuro vaya a decir don Encarnación me hubiera dicho Licenciado estoy metido en un lío, ¿verdad?, ahorita nosotros como Cabildo estamos criticando la actitud de Cabildo anteriores y los estamos juzgando y los hemos llamado irresponsables y no sé cuántas, dentro de 2 años y unos días no vamos a estar aquí y entonces un Cabildo nos va a llamar quien sabe cuántas cosas, porque la cuenta pública de San Pedro se va a ver en el 2012 con la velocidad que traba el Congreso, pues ya sabemos que esas cuentas públicas se van a hasta el final, entonces ni si quiera nos va a tocar defendernos, sino que simplemente alguien se va a asentar aquí el que sea y va a decir, miren estos señores hicieron esto, esto y esto, la ley dice esto, esto y esto y hasta ahí no tiene que hacer más comentarios, hasta ahí nos dice y nos quedamos como que cometimos algo indebido, yo por mi parte simplemente salvo mi responsabilidad, le señalo al Tesorero el problema que puede existir, él sabrá que hacer, es un funcionario muy honesto, muy competente, él sabrá que hacer, pero yo no quiero que alguien en el futuro me reclame usted no me dijo, incluyo al Alcalde, yo a todos les estoy diciendo esto, si esto está mal que bueno lo que yo estoy diciendo, que bueno excelente, yo no tengo miedo a que se diga el señor se equivocó, nada más que yo lo pongo a disposición de cualquier Facultad de Derecho, de cualquier Colegio de Abogados para que digan si esta correcto o no lo que estoy diciendo.

**El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó:** Bueno, tomando en consideración el comentario del Síndico, yo le pedí a Alejandro nuestro Director Jurídico, Alejandro, yo les pediría, como les digo, esto fue una emergencia hacer un contrato de 5 meses que al final de cuentas se le reasignó al que ya lo estaba brindando con los mismos camiones que ellos usaban, pero si la parte legal es subsanable con el acuerdo este que se tomó a que sea sujeta a que el Cabildo lo avale puesto le pediría que lo vea el abogado y que en la próxima junta de Cabildo, pues se presente y notifiquen esto, bueno Alejandro se excusa porque trabaja en eso.

**Regidora, C. María Mercedes Kontos Fuentes.** Pero se puede retirar ahorita esto.



**El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó:** Lo que estoy comentado es, si le entiendo bien a Hiram, es de que debió de haber sido una decisión del grupo colegiado y no mía, bueno, si lo subsanara que se presentará esto al cuerpo colegiado, bueno si cualquier abogado nos puede ayudar a que simplemente a que en la próxima junta se presente que la decisión que tomé fue una emergencia y que no fue ni causada por nosotros a mí simplemente me heredaron una broncona, que yo lo que traté es simplemente de hacer una solución de 6 meses y que no había otra forma de hacerla no se podía volver a concesionar, ni volver a abrir una convocatoria ni poder hacer nada por el estilo, pero alguno de los abogados, Alejandro o alguien de aquí del Cabildo que nos ayudara simplemente a rectificar esta decisión que se tomó, si la inquietud es de que no es válida porque la tomé yo, y la debería de tomar el Ayuntamiento, bueno, todavía le quedan 3 meses de vida o 4, los que sean, pero básicamente la petición de hoy era, pues abrir a lo que va a ser una nueva convocatoria a lo que va a ser una nueva concesión, o sea, la nueva concesión es en enero y yo les estaba solicitando también en esta parte, pues ya que la concesión sea pública, abierta y que la hagamos ahora sí que por partes, yo les había dicho que quisiera tratar de separar la basura, pero bueno eso será si están de acuerdo que hagamos ahora sí y que entremos a lo que sería la licitación de la nueva concesión que entrará a partir de enero.

El problema que tenemos como dice Hiram, yo no le discuto porque ni siquiera al tema le entiendo, es que en estos 6 meses, cómo le hacemos para no tener como dice Hiram una anotación o que hicimos algo ilegal o algo, y si implica esto, pues una rectificación de ustedes y un acuerdo que yo lo hice en un plan emergente porque no tuve otra opción, yo les agradecería si lo pueden simplemente revisar y someterlo a este Cabildo, porque les repito, no tuve opciones simplemente se mantiene sobre las bases la anterior para aguantar 5 meses para convocar ya a una licitación nueva que es lo que les estamos solicitando ahorita, no.

Entonces, yo no sé Hiram y es pregunta, ¿si eso pudiera ayudar para no quedar como dicen con una pata chueca, de que si bien no lo debería de haber hecho yo si no todos? yo no sé si nos puede ayudar a corregirlo que se someta a todos que avalen, como lo hicimos con el predial, yo hice una solicitud mía allá al Congreso y luego ustedes los avalaron y al final de cuentas si pasó al Congreso, es pregunta Hiram, si se sometiera a una siguiente junta y si pudiera validar este contrato que hice para aguantar, pues estos 3 meses que nos faltan pues que no es mal, ya estamos para efectos prácticos en octubre nos faltan octubre, noviembre y diciembre con los que ha tenido la concesión 7 años con el mismo precio, no sé ha cambiado nada y ahorita ya nos da la oportunidad de abrir una nueva concesión, para el que quiera participar en ella, no, ese es un poco en el lío en el que estamos, pero les digo no es algo creado por nosotros así lo heredamos y así lo dictó un juez.

**Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez.** Bueno, a mí me parece adecuado si la licenciada acepta, pues revise el estudio, pero creo que el estudio debe contener también qué resuelve o deja de resolver el Tribunal de lo Contencioso, porque si el Tribunal de lo Contencioso va a resolver otra cosa, pues la figura jurídica que usted tome quizá no sea la adecuada o a lo mejor le confirman lo que va a establecer o quien sea el que se vaya a encargar del estudio, pero sí creo, yo creo que debe de contener no tan solo en el aspecto inicial cuando el Alcalde toma la decisión, pero más bien en el punto medular es, cuando el Comité de Adquisiciones hace una adjudicación directa, porque eso es donde está trasgresión fuerte, lo otro pudiera llegarse a tomar como una medida de emergencia, que obviamente tendría que tomar una, pero ya que el Comité de Adquisiciones sea el que tome una medida de excepción en lugar de traerla al Ayuntamiento para mí esa es la parte medular, a lo mejor estoy equivocado en la parte medular, a lo mejor estoy equivocado en el análisis pero ahí es donde está la parte que debe de analizarse si es subsanable o no porque además si lo hizo el Comité de Adquisiciones incurrió en responsabilidad.

**El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó:** A ver, nada más otra vez una pregunta al Síndico, yo no sé si Alejandro nos puede ayudar, yo sí creo que estamos en un estado de emergencia porque nos dejaron sin concesionaria en verano y tratamos de resolverlo como digo hasta diciembre, sin cambiar nada como estaba el anterior, yo no sé qué va a resolver el Contencioso pero yo no puedo dejar de recoger la basura a San Pedro independientemente lo que decía el Juez, que el problema es el mismo lo que resuelva el Juez, tenemos que recoger la basura de aquí a diciembre y la nueva concesión es en enero, entonces resuelva lo que resuelva, yo le pregunto otra vez a Hiram en un plan de pregunta Hiram o sea, ¿cómo arreglamos este cuento para que no tengamos luego una anotación de alguna revisión del algún Órgano Superior de Fiscalización?, se puede haber no actuado, tal vez no con la pureza que a ti te hubiera gustado, bueno estamos en una realidad y se tomo una decisión por una emergencia, como sugieres si fui yo o fue Adquisiciones si fue lo que fuera, por eso pregunto, no ayudaría se lo pasáramos ahorita



respetando lo que decida el contencioso en un momento determinado pero hoy por hoy no podemos dejar de recoger la basura, entonces en el estado que estamos hoy si el juez del contencioso decide para un lado o para el otro, pues lo analizaremos en su momento, mientras no resuelva el juez para un lado ni para el otro, estamos en una situación yo digo de emergencia, pues mientras resuelva ¿qué hacemos?, tenemos que seguir brindando el servicio.

Yo te diría Hiram, y es pregunta insisto en que si el Juez decide que si no nos causa ningún problema, bueno pues, ya lo hicimos, bueno si el Juez resuelve una cosa diferente para estos 2 meses que quedan pues nos volvemos a juntar el Cabildo y vemos que decisión tomamos yo no veo que decisión podemos tomar para hacer una conexión de 2 meses con todo lo que implica la infraestructura para este servicio, o sea para que nos preocupamos tanto si no ha resuelto el Juez, digo por lo pronto vamos a acabar de darle para adelante como estamos y si nos complica más la vida el Juez pues vamos a ver como lo resolvemos en su momento pero ahorita vamos a resolver lo que hoy por hoy y si hay una cosa que tu pienses que está mal hecha por Adquisiciones o por un servidor, bueno yo te pediría que nos ayudes para ver como la corregimos, pero pues, una realidad, que estamos en una emergencia, yo no la veo de otra forma, no fue por gusto de nadie ni por nada, fue porque no tuvimos opción, ni tenía otra alternativa, ni siquiera tuve otra opción de decir, bueno hay alternativa a, b, c, no había ninguna, lo único que trate de hacer es apaciguar a todos los que estaban en la bronca esta para que no nos demandarán, que lo logre y creo que las cosas las tenemos en paz para poder terminar y volver a abrir una nueva concesión, es lo único que pude lograr que no nos demandarán que es lo que esperaba todo mundo que nos fueran a demandar.

**Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez.** Dentro de ese orden de ideas, yo como ya lo manifesté, yo estimo que la participación del Presidente Municipal puede ser explicable en cuanto que, obviamente no puede dejarse unos focos de infección en la vía pública, por ese lado como medida de emergencia pudiera sostenerse, donde no puede sostenerse es en el Comité de Adquisiciones, pero ¿porqué invoco el juicio?, porque acuérdense que en el juicio ellos dicen, no la concesión me la tienes que dar por 7 años contados a partir de la resolución, entonces hay un riesgo de que si llegan a hacer esa cuestión completamente fuera de orden, pero que se han hecho peores, vayan a decir mis 7 años empiezan a contar cuando se dictas la resolución, no desde que fue la licitación, absurdo, pero buen, eso es lo que alegan, a lo mejor tiene razón, entonces yo pienso que se puede hacer paralelamente como está diciendo el Ing. Mauricio que se haga el estudio, ¿verdad? sujetos a que si en un momento dado estos señores dicen, fíjate que sí les tocan 7 años más, pues, ni modo, pero hacerlo con conciencia, no decir ya nos va a dar una solución la licenciada y luego viene la resolución, la licenciada no sabe lo que está haciendo, le pusieron 7 años, no por eso tiene que ver todos los puntos para que pueda decir esta es la solución sujeta a que pueda haber una variable no dependiente de mí si no de un Tribunal.

**El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó:** Nada más un comentario adicional Hiram, yo entiendo que los jueces obviamente deciden a bien lo que tengan que decidir, pero yo también en este caso Hiram, si así fuera el fallo del juez, pues caray yo no creo que el juez, yo creo que tenemos una defensa y es un comentario porque en eso temas no sé, pero sería muy cuesta arriba si vamos a dar otra concesión con otras condiciones de separación de basura de un montón de cosas mucho más adelantadas que el juez nos pida que demos 7 años más sobre la concesión de hace 7 años, vamos cuesta arriba el Municipio ya avanzó, yo no puedo dar una concesión igual, con mucho gusto invitó al quejoso o al que perdió pero en una nueva concesión sobre unas nuevas bases, o que califiquen unas nuevas bases, yo veo muy difícil que después de 6 años 9 meses o faltando 2 meses para que termine la concesión diga, no ese es el que ganó y a partir de ahorita le das otros 7 años, oye las condiciones son diferentes y la basura es diferente y lo que tengo que recolectar es diferente, vaya, yo no sé si así fuera la decisión del juez, yo creo que también tenemos que replantearle, oye está bien, hazle como tú quieras nada más que las bases son para un trabajo y un tema diferentísimo de lo que fue hace 7 años, no nos puede dejar aquí un juez congelados con la misma técnica y el mismo equipo y las mismas carcachas porque simplemente el juez ahí nos vamos 7 años y 7 años y no podemos modificar nada, aquí hay otro abogado Hernán entiende estas cosas, pero digo si así fuera de duro el juez a 1 mes o 2 meses de terminar esa concesión que nos diga que el otro siempre si la ganó y que le de otros 7 años, pues el Municipio dió una concesión a 7 no a 14 y le quedan 2 meses al que ganó y al que perdió o al que me lo quieran cambiar.

Te digo, al perdedor que es mi primo y lo aprecio mucho a Javier, muy amablemente porque te digo yo hice un llamado a la conciencia de ellos de decir, haber que hago Javier, pues tu no podrías darme el servicio por 4 o 5 meses aunque te diga el juez, tu se la das mañana no puede, ni aunque el que perdió quisiera, podría entonces te digo que a mí me dejaron en estado de emergencia que hable con el perdedor que es primo mío y lo aprecio mucho



Javier Garza Calderón, le dije primo, nada más te pido poco de conciencia y que nos ayude a la administración y con mucho gusto te invito y voy a ver qué vas a ser considerado con todo respeto en la nueva concesión, nada más ahorita déjame terminar estos meses para ver cómo le hago, y se los digo porque también tengo que reconocer, Javier muy amablemente me dijo, muy bien no te preocupes ahí muere, que bien que me consideran para la próxima que va a ser justa, abierta y transparente y ya no te preocupes y ya no te voy a armar ningún pleito ni demanda ni nada, bueno se lo tengo que agradecer también a Javier se lo tengo que decir a ustedes porque yo tuve que hablar con él porque yo no sabía qué hacer y a demás no había opciones, independientemente que hubiera dicho el juez dásela a Javier, no podría dar el servicio, haz de cuenta ahorita lo que dice Hiram si mañana resuelve el juez que se lo den a PROTERRA no puede dar el servicio, tiene que comprar los camiones para darme servicio 2 mese y luego que hace Javier pues va a tener que aceptar que lo haga el otro o si no vamos a dejar 2 meses sin recoger basura en San Pedro, esa sería la única otra alternativa que quedará, esa es la realidad por eso desdigo si hay un error yo le pido a Hiram para ver como lo corregimos, pero estamos en una situación por demás compleja aunque el juez le dé el favor a PROTERRA no pueden dar el servicio 2 meses, esa es la realidad.

**Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez.** Precisamente esa es la lógica natural que en el caso coincide con la lógica formal del asunto, nada más que el Tribunal por lo que yo he visto ha estado resolviendo con la lógica semiótica, entonces tenemos un problema muy sencillo 6 desistimientos del señor Eudelio Garza presentado de la mejor buena fé todavía no están acordados, cuánto hace que se presentaron, hoy en la mañana todavía me dieron esa información, entonces ellos no funcionan con nuestra lógica, están funcionado con otro tipo de lógica, entonces nada más por eso digo que es tener en cuenta una variable y que no se vaya a mal interpretar que fué descuido si no se actuó en ese escenario, o sea, sabiendo que puede haber un error sobre todo porque nosotros en este caso no tenemos la posibilidad de recurrir a una autoridad federal, entonces ahí muere lo que hagan en el Contencioso lo que hagan bien o mal, regular, ahí muere, entonces yo espero que acepte la responsabilidad la licenciada y el trabajo quien más quiera ayudar pero si nada más quiero ser claro en eso y establecer la cuestión esa de los contratos como digo si se ha considerado que no necesita de mi firma, no se necesita y se acabó.

**Regidora, C. María Mercedes Kontos Fuentes.** Yo la verdad no conozco bien el caso, yo quiero hacer una pregunta, aquí se nos está haciendo un planteamiento para votar, entonces mí pregunta es al Síndico Hiram, si cometemos o no ahorita una irregularidad si llevamos a cabo esta votación o es mejor retirarla, no entiendo.

**Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez.** Puede votarse en la inteligencia de que luego no sé sientan defraudados si el tribunal resuelve otra cosa.

**El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó:** No, lo que dicen Hiram, es que nosotros podemos votar, que nosotros vamos a abrir la concesión y todo, pero si nos da palo el Tribunal bueno pues nos dió, pero tenemos que reconsiderar que haz de cuenta que nos valida la decisión que tomamos, nosotros estamos actuando de buena fé la concesión se termine en enero y que vamos a abrir una nueva concesión, por decirte el caos que dice Hiram, el caso hipotético que el Tribunal dijera no, al que le queda un mes le das 7 años porque yo decido que se los des, bueno entonces nuestra decisión no va a contar porque el juez manda sobre nosotros, pero bueno yo parto que estamos actuando de buena fé y estamos tratando de resolver nuestros problemas si nos da un juez un contratiempo a lo que fue nuestra decisión, será conocido de todos de que por una autoridad superior no hace que jale la decisión que aquí se tomó, pero yo lo que te digo, yo no puedo parar esto, yo tengo que hacer la concesión, pues que el juez resuelva lo que tenga que resolver, si nos da palo ya veremos que haremos y si no nos da palo vamos a seguir las cosas como las votamos.

**Regidora, Lic. Alejandra Mayela Garza Domínguez.** Con todo gusto podemos estudiar éste asunto, por supuesto, me gustaría que me apoyaran más Regidores y también contar con el apoyo de la administración, entiendo que el Director Jurídico se tiene que excusar, pero sin embargo podría apuntar a alguien para que pudiéramos hacer este estudio.

**El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó:** Pues Hernán abogados de aquí del Ayuntamiento yo creo que todos los que sean abogados si fueran tan amables de poderme ayudar, es algo muy puntual.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó:** Se excusa el Director Jurídico, pero cualquier abogado del área se puede intervenir.



**El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó:** La parte jurídica como dice el Secretario si el Director simplemente porque trabajó en esa organización no puede, hay muchos abogados que nos puedan apoyar con mucho gusto, pero si tú encabezas esto para hacerlo pronto yo no quiero como dice Hiram que quedemos como que hicimos algo mal y luego en una revisión de un órgano superior nos llamara la atención.

**Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez.** El Licenciado Dávalos es abogado y estuvo metido en estos temas en administraciones anteriores.

**Regidora, Lic. Alejandra Mayela Garza Domínguez.** Lo bueno es contar con el apoyo de la administración y otro punto que traía, una de las menciones que hizo el licenciado Hiram, es que en el escrito no se menciona quienes van a formar parte de ésta comisión ya sea transitoria o una comisión ya existente, en dado caso que se apruebe la propuesta de la creación de la comisión, la designación de la comisión para estudiar la posibilidad de seguir con la concesión o no, me gustaría poner a consideración que de una vez se establezca quienes serían los integrantes de dicha comisión y lo que se me ocurría a mí es que fuera la Comisión Transitoria que se creó en su momento precisamente para este caso, que fue la Comisión de Hacienda y la Comisión de Servicios Públicos y que son los que traen este asunto, ese era mi otro punto, poner a su consideración la designación de la Comisión Transitoria.

**Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno.** Básicamente secundo la propuesta que está haciendo la Regidora Alejandra.

**Síndico Primero, C.P. Ramiro Contreras Gutiérrez.** Quisiera hacer una aclaración que este asunto de otorgar el seguimiento del contrato a promotora ambiental de la laguna no se tomó en ningún Comité, tú estás en el Comité y el señor Ramones y yo y no me acuerdo haber pasado este punto por el Comité.

**Regidora, C. Silvia Gabriela Villarreal De La Garza.** Por el comité yo no recuerdo que haya pasado.

**Síndico Primero, C.P. Ramiro Contreras Gutiérrez.** Por otra parte si quisiera llegar a la comprensión de la situación de emergencia por la que tuvo que pasar este asunto y se tomaron las decisión que beneficiaron a la ciudadanía en cuanto a que no hubo ningún perjuicio que hubiera infecciones o basura regada por la ciudad, así es que debemos de poner todo nuestro ahínco para componer esa situación de tal manera que no reciba notas negativas de parte de algún órgano de fiscalización superior.

**Regidora, C. Silvia Gabriela Villarreal De La Garza.** Yo tengo una duda en todo eso, ¿quién es el abogado que está llevando todo esto ahorita, dando el seguimiento a este problema?, sigue siendo el licenciado Ciro.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó:** Así es.

**Regidora, C. Silvia Gabriela Villarreal De La Garza.** Y el Licenciado Ciro no tiene nada que decir en este momento, se encuentra aquí, tiene algo que decir para aclarar alguna duda con todo esto, se le pudiera dar el uso de la palabra.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó:** Se somete a su consideración darle el uso de la palabra al C. Lic. Ciro A. Espinosa Garza, Asesor Jurídico de la Oficina del Presidente Municipal, lo cual fue aprobado por unanimidad.

**En uso de la palabra al C. Lic. Ciro A. Espinosa Garza, Asesor Jurídico de la Oficina del Presidente Municipal, expresó:** Gracias por permitirme expresarme, les pido una disculpa por adelantado por lo subjetivo de lo que voy a decir ahorita inmediatamente, sería un pobre Asesor Jurídico del Presidente Municipal, si no tuviera respuestas claras y puntuales para cualquier cuestionamiento que ustedes tuvieran en relación con este tema, y yo no soy un pobre Asesor Jurídico del Presidente Municipal, porque tengo respuestas claras y puntales para que ustedes estén tranquilos.

En primer lugar, debemos recordar que este problema no se generó en ésta administración, lo heredamos una situación totalmente atípica, sí, no prevista por norma jurídica alguna que metió a la administración en un predicamento; el problema tiene dos componentes, el juicio está resuelto, el juicio término con una sentencia ejecutoria, que no se puede revocar, que decretó nula la concesión y automáticamente desaparición el concesionario y desapareció



quien prestara el servicio de limpia, ese era un problema inédito, atípico que había que resolver igualmente tenemos que cumplir con la ejecutoria resolver en número falló sobre la licitación y el Ayuntamiento ya resolvió lo que resolvió, lo que el Ayuntamiento resolvió si bien por mayoría pero resolvió declarar desierta la licitación y cancelarla, entonces tenemos un problema, no teníamos concesionario, no había concesión, no había quien prestar el servicio de limpia, en esa resolución del Ayuntamiento se instruyó al Presidente Municipal para que resolviera el problema, ese es un problema que toca resolver a la administración, el órgano de gobierno, el órgano deliberante que es el Ayuntamiento resolvió declarar desierta la administración, decidió cancelarla e instruyó a su ejecutivo que es el Presidente Municipal para que resolviera el problema conforme a la ley, ante una situación emergente no podíamos andar con concursos, ni con invitaciones, ni con situaciones burocráticas, había que resolver el problema y tomar decisiones y el Alcalde con base en las facultades que tiene en situaciones emergentes dictó un acuerdo fundado y motivado comprometiéndose en cumplimiento con instrucción del Ayuntamiento asignando directamente el contrato a la misma empresa que había prestado el servicio como concesionaria porque era la lógica, es el que tenía los equipos, los camiones, las rutas, el personal, la experiencia, los horarios, etc., y no sólo eso y además de ese acuerdo del Presidente Municipal el Secretario de Administración y el Director de Adquisiciones dictaron un acuerdo de excepción fundado y motivado también en el reglamento de adquisiciones excepcionando el concurso.

Esa es la situación actual, ahora el contrato de prestación de servicio que celebró con PASA termina el día último de noviembre de este año en el mismo contrato se establece la posibilidad de ser prorrogado hasta que se resuelva el problema, ¿qué hacemos?, nos desentendemos del problema y les damos a los contratos hasta noviembre, hasta enero, hasta julio, hasta el año que entra, para que critiquen a la administración de indolencia y de irresponsabilidad o se toma el toro por los cuernos y se enfrenta el problema, ¿cómo?, es difícil ventilar un problema como éste polémico por naturaleza en un cuerpo colegiado tan grande, por eso es necesario que se nombre una comisión, si ustedes leen bien el planteamiento que hace el Alcalde, él está proponiendo que se designe una comisión de las ya existentes o se integre una y que la integren los más críticos miembros del Ayuntamiento, los de oposición a la mayoría y que enriquezcan el debate, que tomen decisiones y que se responsabilicen y que esa comisión no es para que redacte bases del concurso, es para que elabore una especie de informe básico preliminar si conviene o no concesionar el servicio.

Estoy de acuerdo con lo que dice el Síndico Segundo, en el sentido que corresponde al Ayuntamiento decidir si se concesiona o no el servicio, corresponde al Ayuntamiento aprobar las bases del concurso y corresponde al Ayuntamiento fallar las bases de la licitación, en el evento que decidieran otorgar una concesión mediante el procedimiento de licitación pública. O sea la responsabilidad es de ustedes no es del Alcalde, están obligados a presentar el problema a designar una comisión que se junta con el Tesorero, con el Secretario de Servicios Públicos, con el Secretario de Administración, con el Alcalde, con las compañías que prestan el servicio para ver cómo le van a hacer para resolver una responsabilidad que es de ustedes y no es del Presidente Municipal, el asunto el escenario que creó el desenlace fue atípico totalmente y metió a la administración en un predicamento, se tomaron decisiones para resolverlo no se podía dejar el tiradero de la basura en las calles, está en discusión el desenlace del juicio no está en discusiones es cosa juzgada, ahí no hay nada que hacer, no hay concesión es nula, lo que está en discusión ahorita en el Tribunal es el cumplimiento, tenía el Ayuntamiento obligación de asignar la concesión a la empresa Recolección y disposición de desechos, no, eso no dice la ejecutoria, la ejecutoria dice, vuelve a fallar, no tomes en cuenta a la concesionaria actual y si es procedente proseguir con el procedimiento hazlo y si no, pues no, el Ayuntamiento resolvió no proseguir con el procedimiento por haber sido declarada desierta la licitación y cancelada por ese antecedente mal dado y vergonzoso que todos ustedes conocen de la administración 2000-2003, que es todo lo que tengo que decir, si tiene alguna pregunta, con todo gusto yo la contesto.

**Regidora, C. Silvia Gabriela Villarreal De La Garza.** Gracias Licenciado.

**Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar.** Ya llevamos casi 50 minutos con el tema, esto no lo vamos a solucionar ahorita, yo lo que si veo es que mañana va a haber basura y que pasado mañana va a haber basura y el domingo y el lunes y hay que ir por ella, vaya quien vaya pero hay que recogerla porque si no se hace un foco de infección en todo el Municipio, estamos desahogando un problema que ni si quiera es nuestro, es de otra administración, estamos cargando con el muertito nosotros que ni si quiera tenemos vela en el entierro, vamos a velar por los intereses de la ciudadanía, vamos a darle para delante pero hay que votar el tema, hay que votar, hay que nombrar la comisión y el que le quiera entrar le entra yo estoy dispuesto a ver este asunto y que lo legal se resuelva como se tiene que resolver, estoy de acuerdo con el Síndico que se le debe de dar parte, estoy de acuerdo con él, también estoy de acuerdo con las acciones que se tomaron que eran medidas urgentes, yo



estuve a punto de recriminarle directamente al Alcalde en su momento que lo que se estaba haciendo no era así, me tome la precaución de ir a checarlo con una persona que era juez, me reservo su nombre por lo mismo y me dijo que le Poder Ejecutivo en este caso quien es quien vela por la administraciones del Alcalde, él puede tomar las medidas necesarias, siempre y cuando sea una cosa urgente y más tratándose de una cuestión de salud, por eso me frené y ya no le dije nada, lo que si veo es que hay que tomar acciones inmediatas y ya no hay que darle vueltas al asunto, nos estamos ahogando en un vaso con agua, hay que nombrar a la comisión, hay que llevar a cabo el nuevo nombramiento cuando se venza el contrato para el día que sea, pero hay que hacerlo, hay que hacer una nueva licitación, si ustedes creen que sea absurdo o no lo sea en nombrar a la persona que estaba en servicio ahorita porque nos va a volver a traer conflictos legales o por lo que ustedes quieran, bueno pues se queda fuera porque lo arruine o no lo arruine un juez, pero hay que darle solución, hay que nombrar a la comisión y que lo que se haga se haga conforme a derecho y asunto arreglado, porque nos vamos a quedar aquí hasta la 1 de la mañana.

**Regidor, Lic. Roberto Berlanga Salas.** Dos cosas, primero aclarar que fue la administración 2003-2006, no 2000-2003.

Segundo esta comisión que ya sugirió Alejandra que fuera compuesta por Hacienda y Servicios Públicos tiene que estar aparte también la de Gobierno y Reglamentación, no podemos dejar a fuera a quienes conocen y saben de leyes.

**Regidora, C. María Mercedes Kontos Fuentes.** Yo de todo lo discutido yo puedo sustraer que ya no me siento mal porque si existe que en esa sesión de Cabildo como dice el Licenciado Ciro Espinosa que nosotros aprobamos, declaramos desierta, la cancelamos e instruimos al Alcalde, para resolver el problema emergente, entonces quiere decir que nosotros le dimos esa atribución al Alcalde en una sesión de Cabildo, que era ahí donde yo sentía que había algo que donde nos teníamos que valer para darle legalidad a esto, nosotros se la dimos ¿verdad?

**Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez.** Bueno, el argumento de Cruz es más agudo y brillante que sólido, es cierto que la Comisión de Gobierno y Reglamentación tiene que intervenir pero no es bueno que se involucrará desde el principio, porque entonces ya con qué criterio vamos a juzgar, yo creo que el razonamiento es cierto pero al final no desde el principio, es una opinión, es que ella propuso nada más 2 y tu añadiste la de Gobierno, la de Gobierno creo yo que, o fue Roberto, debe de ser al final perdón, fue Roberto y nada más una aclaración en lo de Meche, el Cabildo ahí está el Acta, autorizó para que tomara las medidas, pero para que se abocara a resolver el problema, como se resolvió, esa es otra cosa, eso no se autorizó, nada más tomar en cuenta que hay que distinguir por eso se presta a la confusión como se decía ahorita cuando los grupos son muy grandes, es cierto ahí está en el Acta lo que se autoriza, pero se autoriza para que se aboque, no para que celebre un contrato, esa es una diferencia sustancial, es como ahorita estamos autorizando la comisión para que realice un estudio, es lo que estamos autorizando, pero no estamos autorizando para que resuelva.

**Regidora, C. Silvia Gabriela Villarreal De La Garza.** Bueno, cual es la solución suya, que estemos con basura en todo el Municipio

**Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez.** Yo ya dije que el Presidente Municipal por excepción no tiene en mi concepto mayor problema, aunque para mí es el otro acuerdo el que si puede traer problemas, porque ahí si hubo tiempo para haberlo traído al Cabildo, ese es el acuerdo que yo pienso delicado, a lo mejor estoy equivocado y los dos son delicados o ninguno es delicado, pero bueno, ahorita nosotros estamos autorizando que se cree la comisión que de proposiciones, pero no para que resuelva, va a venir a aquí a cabildo y decir esta es la proposición, es exactamente lo mismo que lo que están diciendo ahorita, se autorizó para que se abocara a la solución del problema.

**Regidora, C. Silvia Gabriela Villarreal De La Garza.** Y se solucionó, para el día de hoy no tenemos basura.

**Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez.** No, igual lo puede solucionar matando a todo mundo, hay mucha distinción en la forma de resolver aquí se trata de cosas técnicas y esas cosas de técnicas son detalles, por eso es cosa de lógica, por eso también son toda la cuestión de cómo se va llevando un juicio lógico, ahorita se decía que, que bueno fueran los más críticos, bueno si entendemos la palabra crítico en los que tiene más capacidad de juicio tiene, perfecto, pero nosotros confundimos crítico con negativo, si el licenciado Cruz es crítico no tiene porque ser negativo, está analizando si Roberto es crítico está analizando, si lo ve Francisco, crítica es una parte de la lógica para elaborar un juicio,



no es para que yo sea negativo, entonces yo creo que en este caso como dijo Cruz ya tuvo mucho tiempo ya vamos a terminar el asunto y ya.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó:** Se somete a su consideración la Propuesta del C. Presidente Municipal relativa a la prestación del Servicio Público de Limpia, en los términos expuestos.

**Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez.** O sea, formar la comisión, porque de una vez la podemos votar como la está proponiendo el Alcalde.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó:** Primero es la propuesta del Alcalde y luego la incorporación.

**Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez.** La votación es para que se cree la comisión.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó:** Así es y después se nombra la comisión.

**Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno.** La propuesta para nombrar una comisión.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó:** Así es y después los integrantes de la comisión.

**Se somete a su consideración la propuesta de crear una Comisión, lo cual fue aprobado por unanimidad.**

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** Se somete a su consideración que la comisión esté integrada por la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal y por la de Servicios Públicos en coordinación con las dependencias municipales que corresponda particularmente con la Secretaría de Finanzas y Tesorería, de Servicios Públicos y de Administración, realicen en breve un estudio técnico preliminar en los que se analicen los temas relacionados con la posible concesión del servicio público de recolección y traslado de residuos sólidos no peligrosos por citar aspectos técnicos el jurídico, financiero, costo-beneficio, rentabilidad social y otros, a fin de que el Republicano Ayuntamiento tenga los suficientes elementos para tomar una decisión al respecto,

**Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez.** Ahí se sugirió que se añadiera el Jurídico y el Lic. Dávalos.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó:** Se incluye en esta comisión permanente a quien designe el Director Jurídico, no el Director Jurídico con apoyo de algún elemento jurídico y del Director de Gobierno, estos dos últimos son apoyos y SEGUNDO el presente acuerdo entrara en vigor al momento de su aprobación.

**Se somete a su consideración que la comisión esté integrada por la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal y por la de Servicios Públicos en coordinación con las dependencias municipales que corresponda particularmente con la Secretaría de Finanzas y Tesorería, de Servicios Públicos y de Administración, realicen en breve un estudio técnico preliminar en los que se analicen los temas relacionados con la posible concesión del servicio público de recolección y traslado de residuos sólidos no peligrosos por citar aspectos técnicos el jurídico, financiero, costo-beneficio, rentabilidad social y otros, a fin de que el Republicano Ayuntamiento tenga los suficientes elementos para tomar una decisión al respecto.**

**Se incluye en esta comisión permanente a quien designe el Director Jurídico, no el Director Jurídico con apoyo de algún elemento jurídico y del Director de Gobierno, estos dos últimos son apoyos y SEGUNDO el presente acuerdo entrara en Vigor al momento de su aprobación. Lo cual fue aprobado por unanimidad.**

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** Pasamos al **punto número 9** del orden del día referente al Informe del Lic. Hiram Luis de León Rodríguez, Presidente de la Comisión de Gobierno y Reglamentación.

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



**Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez.** Si señor Secretario con su permiso, es nada más en forma breve como se hizo en la otra comisión para que se vea cual ha sido el desarrollo hasta la fecha de la Comisión Gobierno y Reglamentación, ahí se tiene el número de las reuniones de la comisión de lado izquierdo, luego los meses correspondientes, el gran total y correspondemos con un rezago de 0 asuntos como ahí dice la parte inferior.

Aquí esta una relación rápida de los reglamentos creados, los reglamentos abrogados ahí están, los reformados ahí están y ahí los reglamentos que están actualmente en consulta pública que son éste de animales domésticos que vence el 28 de septiembre y luego el del Gobierno Interior que venció el 24 de septiembre y como lo dije oportunamente se tendrá una reunión y tenemos luego el Orgánico, el de Seguridad Pública Municipal ese se venció el 24 y luego el día de hoy se van a aprobar ya conocen el orden del día ya los conocen, se van a discutir estos 3, es el concentrado, aparte oportunamente se le hizo llegar para la Dirección de Gobierno toda esta información para los efectos administrativos conducentes, es todo señor Secretario

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó:** Pasando al **punto número 10** del Orden del Día, de Informe de Comisiones, se encuentran inscritas las comisiones de Gobierno y Reglamentación, de Control Urbano y de Espectáculos y Expendio de Bebidas Alcohólicas.

Por lo cual en primer término cedo la palabra al Presidente de la Comisión de Gobierno y Reglamentación Síndico Segundo Hiram Luis de León Rodríguez quien hará la presentación de tres dictámenes.

**Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez.** Señor Secretario en primer lugar pedir la dispensa de la lectura de los tres dictámenes y solicitar que el primero de ellos de lectura la Secretario de la comisión, la Lic. Alejandra si es tan amable.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó:** Se somete a su consideración la dispensa de la lectura de los dictámenes, lo cual fue aprobado por unanimidad, con 5 ausencias.

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

A los integrantes de la Comisión de Gobierno y Reglamentación del 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 Y ADICIÓN AL REGLAMENTO EN MATERIA DE SEGURIDAD MUNICIPAL 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 10 de agosto de 2010-dos mil diez, se acordó dar inicio a consulta pública del proceso de **INICIATIVA DE REFORMAS POR MODIFICACIÓN Y ADICIÓN AL REGLAMENTO EN MATERIA DE SEGURIDAD MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**, por un término de 3-tres días naturales, contados a partir de la fecha de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

En fecha 16 de agosto del año 2010-dos mil diez, apareció publicado tanto en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, número 110, como en el Periódico "El Porvenir" de circulación en la Entidad, el acuerdo en comento, concluyendo el término de la consulta pública el día 19 del citado mes y año.

Durante el plazo de consulta pública, no se presentaron propuestas por parte de la ciudadanía, ni por parte de ninguna dependencia administrativa de este municipio, por lo que, consumada la consulta ciudadana esta Comisión, procedió al estudio y dictamen de la referida iniciativa, en la 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 Y ADICIÓN AL REGLAMENTO EN MATERIA DE SEGURIDAD MUNICIPAL 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, reformar, modificar, adicionar, 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 numerales 160 y 161 de la



Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del 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 Y ADICIÓN AL REGLAMENTO EN MATERIA DE SEGURIDAD MUNICIPAL 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 del Estado de Nuevo León.

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:

#### EXPOSICION DE MOTIVOS

La Comisión de Gobierno y Reglamentación atendiendo a las atribuciones que le son conferidas en el Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León y tomando en consideración la iniciativa presentada por el C. Regidor Raúl Maldonado Tijerina, Presidente de la Comisión de Seguridad Municipal, relativa a la propuesta de reforma al Reglamento en Materia de Seguridad Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, en lo que respecta al capítulo intitulado "COMISION DE HONOR Y JUSTICIA", y habiendo realizado un estudio de la misma, presenta ante ese H. Cuerpo Colegiado, la propuesta de reforma de modificación y adición al Reglamento, en los siguientes términos:

El Reglamento en Materia de Seguridad Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León en vigor, deviene del Convenio de Colaboración para formalizar el Esquema de Coordinación Intermunicipal celebrado el 19 de noviembre del año 2008, el cual fue aprobado por el Republicano Ayuntamiento de este Municipio en Sesión Ordinaria de fecha 10 de febrero del año 2009 y publicado en el Periódico Oficial del Estado número 27, de fecha 25 de febrero del mismo citado año (2009). El Convenio referido obedeció al cumplimiento de lo establecido en el artículo Transitorio Noveno de la Ley de Seguridad Pública del Estado de Nuevo León en vigor.

La Comisión intermunicipal de la cual surgieron los criterios para homologar el Reglamento de la referida materia, acordó establecer la obligación de adoptar una base normativa elemental y mínima para lograr la misma, con el propósito de permitir que cada uno de los Municipios involucrados, quedarán en libertad de establecer las normas adicionales adecuadas a sus realidades socio-culturales, sin perder de vista lo dispuesto por los artículos 221, 226 y 232 de la Ley de Seguridad Pública, mismos que atribuyen a la Comisión de Honor y Justicia facultades para conocer, tramitar y resolver las quejas y denuncias que se interpongan en contra de la actuación de los servidores públicos adscritos a las dependencias encargadas de la seguridad pública e imponer las sanciones que correspondan.

Bajo estos antecedentes y principios regulatorios, se considera de suma importancia precisar la forma de operación de la Comisión de Honor y Justicia, sustituyendo la figura del Secretario de la Comisión por la de la Coordinación de Asuntos Internos, asignando a este órgano atribuciones para sustanciar los procedimientos competencia de la Comisión y para ponerlos en estado de resolución, especificando que su titular debe estar graduado en materia jurídica.

Es importante establecer los motivos por los cuales alguno de sus miembros debe abstenerse de participar en las resoluciones que la Comisión de Honor y Justicia emita, la obligación de esta de remitir a la dependencia Estatal competente información sobre las sanciones que imponga; el deber que otras dependencias de la administración pública municipal tienen de proporcionar información y documentos necesarios para el desempeño de sus atribuciones y otorgarle facultades para emitir su manual de operación que regule su funcionamiento interno.

Por último, respecto de los artículos Transitorios, se propone que las reformas por modificación, adición y derogación al Reglamento en cita, entran en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, así como el plazo para que sea expedido el manual de operaciones que regulará el funcionamiento interno de la Comisión de Honor y Justicia.

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; 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 Y ADICION AL REGLAMENTO EN MATERIA DE SEGURIDAD MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**, llegando al contenido de la misma en los siguientes términos

**ARTÍCULO 3.** Para los efectos del presente Reglamento se entiende por:

**ARMAMENTOS Y EQUIPOS OFICIALES:** ...



**BASES DE DATOS CRIMINALÍSTICAS Y DE PERSONAL: ....**

**CAMBIO DE ADSCRIPCIÓN: ....**

**CENTRO: ....**

**CLAVES: ....**

**COLONIA Y COMUNIDAD: ...**

**COMISION.-** La Comisión de Honor y Justicia de la Secretaría de Seguridad Municipal

**COMITÉS CIUDADANOS: ....**

**CONSEJO DE COORDINACIÓN: ....**

**CONSEJOS CIUDADANOS: ...**

**CUERPOS DE SEGURIDAD MUNICIPAL: ....**

**ENLACE: ...**

**EQUIPO MÓVIL: ...**

**ESCALA DE RANGOS POLICIALES: ...**

**INFORMACIÓN EN MATERIA DE SEGURIDAD MUNICIPAL: ....**

**INTERCAMBIO DE INFORMACIÓN: ....**

**KARDEX: ...**

**LEY: ....**

**LEY GENERAL: ....**

**LEY DE RESPONSABILIDADES: .....**

**METROPOL: .....**

**PERSONAL ADSCRITO: ....**

**PLACAS E INSIGNIAS OFICIALES: ....**

**PREVENCIÓN DEL DELITO: ....**

**PROGRAMA PREVENTIVO: ....**

**SECRETARÍA: .....**

**SECRETARÍA DE SEGURIDAD: ...**

**SEGURIDAD PÚBLICA: ....**

**SERVICIO: .....**

**SISTEMATIZACIÓN: .....**

**SUJETOS OBLIGADOS EN MATERIA DE SEGURIDAD MUNICIPAL: ....**

**ARTÍCULO 126.** La Comisión de Honor y Justicia estará integrada por cinco miembros;

- I. Un Presidente **preferentemente Licenciado en Ciencias Jurídicas, el cual contará con voto de calidad;**
- II. Cuatro vocales; **y**
- III.- Contará además con un **Coordinador de Asuntos Internos, quién deberá ser Licenciado en Ciencias Jurídicas,** con voz, sin derecho a voto y el personal necesario para el cumplimiento de sus atribuciones.

**ARTÍCULO 131.** El **Coordinador de Asuntos Internos** y el personal necesario para el cumplimiento de las funciones de la Comisión de Honor y Justicia **serán designados o removidos** por el Presidente de la misma.

**ARTÍCULO 135.** El **Coordinador de Asuntos Internos** del Comité de Honor y Justicia o el servidor



público que designe el Pleno del mismo, **sustanciará los procedimientos** y será el ejecutor de sus acuerdos o resoluciones.

### **CAPITULO III BIS DE SU FUNCIONAMIENTO Y ATRIBUCIONES**

**ARTICULO 135 BIS.- El funcionamiento y operación interna de** la Comisión de Honor y Justicia se llevará a cabo de acuerdo al Manual de Operaciones que para el efecto expida.

**ARTÍCULO 135 BIS 1.-** Los integrantes de la Comisión de Honor y Justicia deberán excusarse de conocer de un asunto, en los siguientes casos:

- I. Tenga una relación conyugal, o de parentesco por consanguinidad o afinidad del cuarto grado, con el servidor público sujeto a procedimiento; y
- II. Demás causas que se justifiquen en legal forma, tomando como base los impedimentos que señalan el Código de Procedimientos Civiles del Estado.

**ARTÍCULO 135 BIS 2.-** De toda sesión de la Comisión de Honor y Justicia, el **Coordinador de Asuntos Internos** levantará acta debidamente suscrita por los que en ella intervengan y así quisieren hacerlo, levantándose constancia en caso de negativa a suscribir el acta.

**ARTÍCULO 135 BIS 3.-** La Comisión de Honor y Justicia tendrá atribuciones para:

- I. Si el caso lo permite, aplicar los medios alternos para la solución de conflictos; y
- II. Requerir a las dependencias administrativas municipales para que le proporcionen la información que considere necesaria para el cumplimiento de sus atribuciones.

**ARTÍCULO 135 BIS 4.-** La Comisión de Honor y Justicia informará a la Secretaría de la Contraloría y Transparencia Municipal y a la dependencia del Gobierno del Estado que corresponda las sanciones administrativas que imponga, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 94 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y Municipios de Nuevo León.

### **TRANSITORIOS**

**Artículo Primero.-** Las presentes REFORMAS POR MODIFICACIÓN Y ADICION AL REGLAMENTO EN MATERIA DE SEGURIDAD MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado, debiéndose posteriormente hacer su publicación en la Gaceta Municipal, para su difusión.

**Artículo Segundo.-** El Comité de Honor y Justicia deberá aprobar en un plazo no mayor a 90 días naturales contados a partir del inicio de la vigencia de este ordenamiento, el Manual de Operaciones a que se refiere el artículo 135 BIS del presente Reglamento.

**Artículo Tercero:** Se deroga cualquier disposición que contravenga lo dispuesto en las presentes Reformas.

En atención 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:

### **ACUERDO**

**PRIMERO.** Se aprueban las **REFORMAS POR MODIFICACIÓN AL REGLAMENTO EN MATERIA DE SEGURIDAD MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**, 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., 06 de Septiembre de 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 Y ADICIÓN AL REGLAMENTO EN MATERIA DE SEGURIDAD MUNICIPAL 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.

**Se somete a su consideración que la votación de las Reformas por Modificación y Adición al Reglamento en materia de Seguridad Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León sea de manera económica, lo cual fue aprobado por unanimidad.**

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, 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 y Adición al Reglamento en materia de Seguridad Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León.

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 solo 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.

¿Algún integrante de este Republicano Ayuntamiento desea reservar algún artículo en lo particular?

Toda vez que no hay reservas y al no haber más comentarios, "se somete a votación el siguiente":

**Se somete a su consideración en lo general y en lo particular las Reformas por Modificación y Adición al Reglamento en materia de Seguridad Municipal 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**

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

A los integrantes de la Comisión de Gobierno y Reglamentación del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, nos fue turnada para su estudio y dictamen la propuesta de **INICIATIVA DE REGLAMENTO DE JUECES AUXILIARES MUNICIPALES 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 27 de Julio de 2010-dos mil diez, se acordó dar inicio a consulta pública del proceso de **INICIATIVA DE REGLAMENTO DE JUECES AUXILIARES MUNICIPALES DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**, por un término de 15-quince días hábiles, contados a partir de la fecha de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

En fecha 06 de agosto del año 2010-dos mil diez, apareció publicado tanto en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, número 106, como en el Periódico "El Porvenir" de circulación en la Entidad, el acuerdo en comento, concluyendo el término de la consulta pública el día 27 del citado mes y año.

Durante el plazo de consulta pública, no se presentaron propuestas por parte de la ciudadanía, ni por parte de ninguna dependencia administrativa de este municipio, por lo que, consumada la consulta



ciudadana esta Comisión, procedió al estudio y dictamen de la referida iniciativa, en la 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 REGLAMENTO DE JUECES AUXILIARES MUNICIPALES 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, reformar, modificar, adicionar, 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 numerales 160 y 161 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del 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 REGLAMENTO DE JUECES AUXILIARES MUNICIPALES 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 del Estado de Nuevo León.

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:

#### EXPOSICION DE MOTIVOS

La Comisión de Gobierno y Reglamentación atendiendo a las atribuciones que le confieren los ordenamientos legales, ha considerado apropiado la creación de éste nuevo Reglamento, cuyo principal objetivo es establecer las atribuciones que se les confieren a los Jueces Auxiliares de este municipio, que como su nombre lo indica, son auxiliares de la administración pública, quienes tienen a su cargo la expedición de las constancias relativas a residencia, dependencia económica, cambio de domicilio entre otros, además de fungir como amigables componedores en conflictos o diferencias que se susciten entre los residentes de éste municipio.

Tomando en cuenta que el Reglamento de Participación Ciudadana de este municipio toma como base la necesidad de cambiar el procedimiento de zonificación de la delimitación de las Colonias o Fraccionamientos, pues el actual procedimiento ha sido causa de confusión tanto para los Jueces Auxiliares como para los vecinos a quienes estos deben atender como representantes de la autoridad municipal, por lo que, una vez realizadas las diversas investigaciones para llevar a cabo la delimitación de las jurisdicciones de los Jueces Auxiliares Municipales, se ha considerado por parte de la administración municipal adoptar la zonificación implementada por el Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática (INEGI) atendiendo a las directrices que la sustentan, tales como la equivalencia entre territorio y población, usos y destinos de suelo, vías de comunicación, etc.

Por otra parte, la administración municipal encuentra que es conveniente la renovación de la planta de Jueces Auxiliares Municipales, con base en la intención de mejorar la relación que entre autoridad y población debe existir, consiguiendo con ello reforzar el espíritu de servicio; por tal motivo se propone establecer como requisito para ocupar el cargo de Juez Auxiliar la mayoría de edad, logrando así la participación de los jóvenes como enlace entre población y autoridad.

Es importante también regular la suplencia de los Jueces Auxiliares en caso de ausencia del titular o de carencia de estos auxiliares de la administración pública en algunas Secciones, ello con el propósito de dar certeza jurídica a su actuación.

El Reglamento que se somete a consideración de ese Órgano Colegiado considera importante el tiempo de residencia de un candidato a Juez Auxiliar en la Sección que se pretende asignarle, atendiendo a la movilidad poblacional que actualmente se produce.

Bajo ese contexto, el ordenamiento que se propone a este Órgano Colegiado comprende un total de 23-veintitrés- artículos, los cuales están distribuidos en 10- Diez Capítulos consistentes en: Capítulo I, denominado "DISPOSICIONES GENERALES", que comprende de los artículos 1 a 6; Capítulo II, intitulado "DE LAS ATRIBUCIONES DE LOS JUECES AUXILIARES MUNICIPALES, TITULARES Y SUS SUPLENTE", el cual comprende el artículo 7; Capítulo III, denominado "DE LA DIRECCIÓN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA", que abarca el artículo 8; Capítulo IV, intitulado "DEL NOMBRAMIENTO DE LOS JUECES AUXILIARES MUNICIPALES TITULARES Y SUS SUPLENTE", que comprende el artículo 9; Capítulo V, denominado "DE LA DURACIÓN EN EL CARGO DE LOS JUECES AUXILIARES MUNICIPALES TITULARES Y SUS SUPLENTE", mismo que comprende el artículo 10; Capítulo VI, intitulado "DE LOS REQUISITOS QUE LOS JUECES AUXILIARES MUNICIPALES TITULARES Y SUS SUPLENTE DEBEN REUNIR", el cual abarca el artículo 11; Capítulo VII, denominado "DE LA DESTITUCIÓN DE LOS JUECES AUXILIARES MUNICIPALES



TITULARES Y SUS SUPLENTE", el cual comprende el artículo 12; Capítulo VIII, denominado "DEL PROCEDIMIENTO DE DESTITUCIÓN DE LOS JUECES AUXILIARES MUNICIPALES TITULARES Y SUS SUPLENTE", el cual abarca el artículo 13; Capítulo IX, intitulado "DEL RECURSO DE REVISIÓN", que comprende los artículos 14 a 21; Capítulo X, denominado " DE LAS REFORMAS AL PRESENTE REGLAMENTO", que comprende los artículos 22 a 23; así mismo el presente Reglamento consta de 4-cuatro artículos Transitorios.

Es de señalarse que cada Capítulo queda distribuido de la manera en que se precisó en el párrafo anterior, así mismo, quedan establecidas las formas de integración, operación, acciones de inspección y vigilancia, sanciones, medios de defensa y de observancia general para las reformas futuras al mismo, permitiendo con ello un mejor y efectivo desarrollo en las acciones que determine la autoridad municipal en nuestro Municipio.

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 de del Estado 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; 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 REGLAMENTO DE JUECES AUXILIARES MUNICIPALES DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**, llegando al contenido de la misma en los siguientes términos:

## **INDICE**

### **CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

### **CAPITULO II DE LAS ATRIBUCIONES DE LOS JUECES AUXILIARES MUNICIPALES, TITULARES Y SUS SUPLENTE**

### **CAPÍTULO III DE LA DIRECCIÓN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

### **CAPITULO IV DEL NOMBRAMIENTO**

### **CAPITULO V DE LA DURACIÓN EN EL CARGO DE LOS JUECES AUXILIARES MUNICIPALES TITULARES Y SUS SUPLENTE.**

### **CAPITULO VI DE LOS REQUISITOS QUE LOS JUECES AUXILIARES MUNICIPALES TITULARES Y SUS SUPLENTE DEBEN REUNIR.**

### **CAPITULO VII. DE LA DESTITUCIÓN DE LOS JUECES AUXILIARES MUNICIPALES TITULARES Y SUS SUPLENTE**

### **CAPÍTULO VIII. DEL PROCEDIMIENTO DE DESTITUCIÓN DE LOS JUECES AUXILIARES MUNICIPALES TITULARES Y SUS SUPLENTE.**

### **CAPITULO IX DEL RECURSO DE REVISIÓN**

### **CAPITULO X DE LAS REFORMAS AL PRESENTE REGLAMENTO**

### **TRANSITORIOS**

## **REGLAMENTO DE JUECES AUXILIARES MUNICIPALES DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**

### **CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1.- El presente Reglamento es de orden público e interés social y tiene por objeto precisar las atribuciones que se confieren a los Jueces Auxiliares Municipales titulares y sus suplentes, establecer su jurisdicción y los procedimientos para su designación, ratificación o destitución y para sustanciar las quejas que se presenten en su contra.

Artículo 2.- La aplicación del presente Reglamento corresponderá a:

- I.- El Presidente Municipal;
- II.- El Secretario del Republicano Ayuntamiento;
- III.- El Director de Participación Ciudadana; y
- IV.- A los Jueces Auxiliares Municipales titulares y sus suplentes.



Artículo 3.- Para efectos del presente Reglamento se entenderá por:

- I.- Dirección: A la Dirección de Participación Ciudadana.
- II.- Juez Auxiliar Municipal Titular.- El ciudadano residente en el Municipio designado por la Administración Municipal a quién se le confieren atribuciones en los términos del presente Reglamento.
- III.- Juez Auxiliar Municipal Suplente.- El ciudadano residente en el Municipio designado por la Administración Municipal a quién se le confieren atribuciones en los términos del presente Reglamento en ausencia del Juez Auxiliar Municipal titular.
- IV.- Reglamento: Al Reglamento de Jueces Auxiliares Municipales:
- V.- Sección: Área geográfica delimitada por la autoridad municipal, establecida como jurisdicción de cada Juez Auxiliar Municipal titular o su suplente;
- VI.- Secretaría: A la Secretaría del Republicano Ayuntamiento.

Artículo 4.- La Secretaría a través de la Dirección coordinará, supervisará, evaluará y vigilará la actuación de los Jueces Auxiliares Municipales titulares y sus suplentes y les brindará asesoría y capacitación.

Artículo 5.- El cargo de Juez Auxiliar Municipal titular y su suplente será honorífico e indelegable.

Artículo 6.- Por cada Juez Auxiliar Municipal se nombrará un suplente, quién actuará en ausencia del titular previa autorización de la Autoridad Municipal.

En caso de ausencia del Juez Auxiliar titular o del suplente de una sección determinada, quedará facultado para actuar cualquier Juez Auxiliar Municipal titular o suplente de las secciones contiguas.

## CAPÍTULO II DE LAS ATRIBUCIONES DE LOS JUECES AUXILIARES MUNICIPALES TITULARES Y SUS SUPLENTE

Artículo 7.- Los Jueces Auxiliares Municipales tendrán como atribuciones las siguientes:

I.- Auxiliar a la Administración Pública Municipal en las atribuciones de fedatario público expidiendo constancias relativas a: residencia, dependencia económica, cambio de domicilio, cartas de recomendación y relativas a hechos o circunstancias suscitadas en su sección y las demás que conforme a Leyes o Reglamentos corresponda.

Estas constancias deberán ser signadas por el Juez Auxiliar Municipal titular o suplente y 2-dos testigos en los términos de las Leyes correspondientes. Los testigos deberán identificarse fehacientemente;

II.- Fungir como amigables componedores en conflictos o diferencias que se susciten entre los residentes de la Sección de su jurisdicción o de otra contigua en caso de ausencia del Juez Auxiliar Municipal titular o suplente que corresponda;

III.- Fungir como auxiliares de las Autoridades Estatales en los términos que señalen las Leyes;

IV.- Proporcionar a las Autoridades Municipales la ayuda que se les solicite y que se encuentre dentro de sus posibilidades;

V.- Asistir a las reuniones que convoque la Dirección;

VI.- Participar en los programas de capacitación que convoque la Dirección;

VII.- Rendir los informes que la Dirección requiera;

VIII.- Reportar a la Autoridad Municipal las deficiencias de los servicios públicos;

IX.- Promover los programas municipales entre los vecinos;

X.- Facilitar la comunicación entre los vecinos y las Autoridades Municipales;

XI.- Recabar información respecto a las carencias, necesidades y áreas de oportunidad a fin de hacerlo del conocimiento de la Autoridad Municipal;

XII.- Proporcionar información a los vecinos sobre trámites y servicios municipales;

XIII.- Remitir a la Dirección copia de los documentos que expida;

XIV.- Opinar sobre los proyectos de mejora urbana y de servicios públicos municipales presentados por los vecinos;

XV.- Las demás que señalen los Reglamentos Municipales.

## CAPÍTULO III DE LA DIRECCIÓN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Artículo 8.- En relación con los Jueces Auxiliares Municipales titulares y sus suplentes, la Dirección tiene las atribuciones que le asignan el Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal y el Reglamento Interior de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento y las siguientes:

- a) Elaborar y mantener actualizado el padrón correspondiente;
- b) Evaluar su desempeño e informar al Presidente Municipal a través de la Secretaría;
- c) Programar, coordinar y convocar a juntas;
- d) Llevar un control de credenciales, placas, sellos y papelería oficial necesario para el desempeño de sus atribuciones;
- e) Recibir, analizar y encauzar propuestas, sugerencias, reportes y peticiones;
- f) Recibir informes;
- g) Informar a la Secretaría respecto a su nombramiento, revocación, sustitución o renuncia;
- h) Vigilar el debido cumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento;
- i) Proporcionar los instrumentos e insumos necesarios para el desempeño de la función;
- j) Autorizar la actuación de los suplentes en ausencia del titular; y
- k) Sustanciará el procedimiento administrativo de destitución y dictará la resolución que corresponda.



#### CAPÍTULO IV DEL NOMBRAMIENTO DE LOS JUECES AUXILIARES MUNICIPALES TITULARES Y SUS SUPLENTE

Artículo 9.- La designación de los Jueces Auxiliares Municipales titulares y sus suplentes corresponde al Presidente Municipal.

#### CAPÍTULO V DE LA DURACIÓN EN EL CARGO DE LOS JUECES AUXILIARES MUNICIPALES TITULARES Y SUS SUPLENTE

Artículo 10.- Los Jueces Auxiliares Municipales titulares y sus suplentes, ejercerán su cargo durante el periodo de la Administración que los nombró, pero no deberán abandonarlo hasta en tanto se designe al sustituto.

#### CAPÍTULO VI DE LOS REQUISITOS QUE LOS JUECES AUXILIARES MUNICIPALES TITULARES Y SUS SUPLENTE DEBEN REUNIR

Artículo 11.- Los Jueces Auxiliares Municipales Titulares y sus suplentes deberán reunir los siguientes requisitos:

- I.- Ser ciudadanos mexicanos en pleno ejercicio de sus derechos civiles, debidamente inscritos en el Registro Federal de Elector;
- II.- Ser mayores de edad;
- III.- Tener, preferentemente, grado académico de licenciatura o superior;
- IV.- Tener modo honesto de vivir, vocación de servicio y ser personas de reconocida moralidad;
- V.- Tener por lo menos 6-seis meses de residencia en la sección donde desempeñarán sus atribuciones o en alguna de las secciones contiguas;
- VI.- No estar sujetos a proceso penal, ni haber sido condenados por delito doloso.

#### CAPÍTULO VII DE LA DESTITUCIÓN DE LOS JUECES AUXILIARES MUNICIPALES TITULARES Y SUS SUPLENTE

Artículo 12.- Serán causas de destitución de los Jueces Auxiliares Municipales titulares y sus suplentes, las siguientes:

- I.- El incumplimiento de sus atribuciones;
- II.- La comisión de delitos dolosos;
- III.- Mudarse a domicilio localizado fuera de la Sección que le ha sido asignada;
- IV.- Sufrir incapacidad mental;
- V.- Incurrir en causas de responsabilidad administrativa;
- VI.- Realizar actividades de promoción a favor de cualquier partido político o candidato a cargo de elección popular, en el ejercicio de sus atribuciones;
- VII.- Por resolución dictada por autoridad competente.
- VIII.- Divulgar información confidencial obtenida en el ejercicio de su encargo.

#### CAPÍTULO VIII DEL PROCEDIMIENTO DE DESTITUCIÓN DE LOS JUECES AUXILIARES MUNICIPALES TITULARES Y SUS SUPLENTE

Artículo 13.- La destitución de los Jueces Auxiliares Municipales titulares y sus suplentes se sujetará al siguiente procedimiento:

- I. La Dirección correrá traslado del escrito que exprese las causas de destitución;
- II. El acusado deberá dar respuesta a las acusaciones por escrito y en un término de 5-cinco días hábiles.
- III. En el escrito de contestación deberá ofrecer las pruebas que considere conducentes;
- IV. La dirección fijará un término de 15-quince días para desahogar las pruebas que así lo requieran;
- V. Desahogadas las pruebas, fijará un término de 3-tres días hábiles para formular alegatos; y
- VI. Dictará resolución en un término máximo de 10-días hábiles.

#### CAPÍTULO IX DEL RECURSO DE REVISIÓN

Artículo 14.- Contra las resoluciones dictadas por la Dirección procederá el Recurso de Revisión.

Artículo 15.- La autoridad competente para conocer del Recurso de Revisión será la Secretaría.

Artículo 16.- El Recurso se interpondrá por escrito firmado por el recurrente.

Artículo 17.- El Recurso deberá presentarse dentro de 5-cinco días hábiles contados a partir del siguiente al de la notificación de la resolución reclamada.

Artículo 18.- Deberán hacerse valer los agravios que se consideren causados.

Artículo 20.- La Dirección remitirá a la Secretaría el expediente correspondiente, tan pronto como sea requerida para ello.

Artículo 21.- El Recurso deberá resolverse en un término máximo de 15-quince días hábiles.

#### CAPÍTULO X DE LAS REFORMAS AL PRESENTE REGLAMENTO



Artículo 22.- En la medida que se modifiquen las condiciones sociales y económicas del Municipio, en virtud de su crecimiento demográfico, cambio social, modificación de sus actividades productivas y demás aspectos de la vida comunitaria, el presente Reglamento podrá ser modificado o actualizado, tomando en cuenta la opinión de la propia comunidad en forma directa o a través de organizaciones sociales representativas.

ARTÍCULO 23.- De acuerdo con lo preceptuado en la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal, se deberá hacer uso de las diversas formas de participación reguladas por este ordenamiento para que los vecinos del Municipio participen en la revisión y consulta del presente Reglamento.

#### TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León.

SEGUNDO.- Los actuales Jueces Auxiliares "Propietarios" y "Suplentes" continuarán en su función hasta en tanto no sean sustituidos por quienes hayan sido designados como Jueces Auxiliares Municipales titulares y sus suplentes.

TERCERO.- Se deroga el Título III De los Jueces Auxiliares del Reglamento de Participación Ciudadana del Municipio de San Pedro Garza García, N.L.

CUARTO.- Hasta en tanto no se reforme la fracción II del artículo 24 y la fracción VII del inciso E del artículo 25 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, se entenderán como Órganos Auxiliares de la Administración Pública Municipal a los "Jueces Auxiliares Municipales titulares y sus suplentes" en lugar de "Jueces Auxiliares"

En atención 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:

#### ACUERDO

**PRIMERO.** Se aprueba el **REGLAMENTO DE JUECES AUXILIARES MUNICIPALES DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**, 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., 10 de Septiembre de 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 AUSENTE.

**Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis de León Rodríguez.** En éste reglamento no se recibieron aportaciones de consulta más que internas, aparte de la comunidad no hubo, pero interna sí, se tomaron en cuenta en su oportunidad.

**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 el REGLAMENTO DE JUECES AUXILIARES MUNICIPALES 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":

**Se somete a su consideración la votación del Reglamento de Jueces Auxiliares Municipales de San Pedro Garza García, Nuevo León sea de manera económica, lo cual fue aprobado por unanimidad, con 4 ausencias.**

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 el Reglamento de Jueces Auxiliares Municipales de San Pedro Garza García, Nuevo León.

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 solo 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.

¿Algún integrante de este Republicano Ayuntamiento desea reservar algún artículo en lo particular?

Toda vez que no hay reservas y al no haber más comentarios, "se somete a votación el siguiente":

**Se somete a su consideración en lo general y en lo particular el Reglamento de Jueces Auxiliares Municipales de San Pedro Garza García, Nuevo León contenido en el dictamen que presenta la Comisión de Gobierno y Reglamentación, lo cual fue aprobado por unanimidad, con 4 ausencias.**

**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 tercer dictamen.

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

A los integrantes de la Comisión de Gobierno y Reglamentación del 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, DEROGACIÓN Y ADICIÓN AL REGLAMENTO DE PROTECCIÓN CIVIL PARA EL MUNICIPIO 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 en fecha 10 de agosto de 2010-dos mil diez, se acordó dar inicio a CONSULTA PÚBLICA del proceso de INICIATIVA DE REFORMAS POR MODIFICACIÓN, DEROGACIÓN Y ADICIÓN AL REGLAMENTO DE PROTECCIÓN CIVIL PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, por un término de 15-quince días hábiles, contados a partir de la fecha de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

En fecha 16 de agosto del año 2010-dos mil diez, apareció publicado tanto en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, número 110, como en el Periódico "El Porvenir" de circulación en la Entidad, el acuerdo en comento, concluyendo el término de la CONSULTA PÚBLICA el día 6 de septiembre del año en curso.

Durante el plazo de CONSULTA PÚBLICA, no se presentaron propuestas por parte de la ciudadanía, ni de ninguna dependencia administrativa de este municipio, por lo que, consumada la consulta en comento esta Comisión, procedió al estudio y dictamen de la referida iniciativa, en la 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, DEROGACIÓN Y ADICIÓN AL REGLAMENTO DE PROTECCIÓN CIVIL PARA EL MUNICIPIO 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, reformar, modificar, adicionar, 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 numerales 160 y 161 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León, disposiciones que



deben ser adminiculadas 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 con 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, DEROGACIÓN Y ADICIÓN AL REGLAMENTO DE PROTECCIÓN CIVIL PARA EL MUNICIPIO 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 del Estado de Nuevo León.

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, que es la que se contiene en el presente documento.

#### EXPOSICION DE MOTIVOS

La Comisión de Gobierno y Reglamentación atendiendo a las atribuciones que le son conferidas en el Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León y tomando en cuenta el texto actual del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, ha continuado realizando los trabajos necesarios a fin de adecuar los reglamentos municipales, llegando a la conclusión de reformar el actual Reglamento de Protección Civil de este municipio, en los términos que se presenta ante ese H. Cuerpo Colegiado.

Las propuestas de reforma por modificación, adición y derogación son:

Resulta necesario derogar la fracción V, del artículo 2, atendiendo a que el Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal vigente, en su última reforma denomina al titular de la dependencia "Director", por ello resulta indispensable reformar la mencionada fracción para que los Reglamentos. Por la misma razón se propone la adición de una fracción VII Bis. En este mismo artículo se propone adicionar la fracción XII Bis, con el fin de establecer el significado de "multa"

En el artículo 3, se modifican las fracciones III y IV, a fin de establecer las atribuciones que en materia de Protección Civil, le competen al Presidente Municipal, como son: promover la creación del Fondo de Desastres Municipal, así como proponer, incluir acciones y programas sobre la materia.

En el Capítulo III, intitulado "Del Consejo Municipal de Protección Civil de las Funciones y Atribuciones", se modifica el artículo 10, fracciones III y IV, a fin de actualizar la denominación de la actual Secretaría de Seguridad Municipal, así como de la Dirección de Protección Civil, ello con el propósito de lograr la congruencia con las últimas reformas al Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de este municipio.

Respecto a los artículos 16, fracción XII, 17, fracción V, 18 fracción IV y 19 fracción XIII, del capítulo en comento, se modifica su redacción, a fin de establecer las atribuciones del Presidente, del Secretario y del Coordinador del Consejo Municipal de Protección Civil, además de las atribuciones que les confiere este Reglamento también les corresponden las que señala la Ley, el presente reglamento y las otorgadas por el Republicano Ayuntamiento.

Atendiendo también a las reformas aprobadas al Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal en vigor, resulta indispensable modificar la denominación del Capítulo IV, intitulado "De la Coordinación de Protección Civil Municipal" a "De la Dirección de Protección Civil Municipal". Por el mismo motivo se modifican los artículos 20, 21, 22, 23, 24, 25 y 26 del Reglamento a dictamen

Por su parte, en el artículo 25, se precisa que la Dirección será quién coordine las labores necesarias para responder a aquellas contingencias en las cuales las autoridades municipales deban actuar conjuntamente con autoridades federales o estatales.

En relación al capítulo V, denominado "De la Actuación de los Grupos Voluntarios", fracción V, del artículo 29, se adecua atendiendo a las actuales reformas al Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal.

En el capítulo VI, intitulado "De las Unidades de Respuesta en los Establecimientos", artículo 30, se modifica su redacción, con el objetivo de precisar que en los establecimientos, como industrias, almacenes, gasolineras, gaseras, comercios, hoteles, centro de estudio, centros de salud, oficinas públicas, teatros, estadios, salones de fiesta, espacios públicos o privados, así como cualquier instalación, construcción, servicio u otro local público o privado, en los que por su propia naturaleza propio de uso o aprovechamiento reciba concurrencia masiva de personas tienen la obligación de contar con unidades de respuesta para evitar y controlar riesgos, debidamente avaladas por la Dirección de Protección Civil Municipal.

Dentro de ese mismo capítulo, en los artículos 31 y 33, se modifica la denominación de Coordinación por la de Dirección, a fin de estar en concordancia con lo establecido en las últimas reformas al Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal.



Por lo que respecta al artículo 32, del capítulo en mención, se especifica que los patrones, propietarios o titulares de los establecimientos mencionados en líneas anteriores, deberán capacitar a sus empleados y dotarlos del equipo necesario para la atención de emergencia y solicitar asesoría de la Dirección.

En relación al capítulo VII, denominado "Regulaciones de Seguridad y Prevención para Centros de Población", artículos 37, segundo párrafo, 39, fracciones I, III y IV, 40 fracción IV, 41, segundo párrafo de la fracción I, fracciones II, III, IV, V, 43 fracción V, 44, y 47, se modifica su redacción, a efecto de adecuar el término de Coordinador por el de Dirección, ello con base en las actuales reformas al Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal.

Así mismo, en el artículo 41, fracciones I y segundo párrafo, II y III, se señala que cuando se trate de eventos con asistencia estimada entre 500 a 2,500 personas, el organizador del evento o espectáculo debe presentar ante la Dirección, un programa interno de Protección Civil, haciéndose acreedor, en caso de no hacerlo oportunamente a las sanciones correspondientes.

En cuanto al artículo 53 fracción IV, del Capítulo VIII, intitulado "Del Programa Municipal de Protección Civil", se modifica su redacción a fin de adecuarlo a las últimas reformas al Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal.

En relación al Capítulo XI, denominado "De la Acción Popular", artículos 67, Capítulo XII, intitulado "De las Inspecciones y Medidas de Seguridad", numerales 69, 70 segundo párrafo, 71, fracciones VII y VIII, 74, fracciones, II, III, IV y V, 75 y 76, Capítulo XIII, denominado "De la Venta de Explosivos y de la Obras e Instalaciones Riesgosas", artículos 79, 80, 81, 82, 83, 84 y 85, se se adecua su terminología por lo que la referencia al Coordinador se corrija cambiándola a Director, para hacerlo coincidir con el Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal vigente

De igual manera, en el artículo 79, del Capítulo XIII, denominado "De la Venta de Explosivos y de la Obras e Instalaciones Riesgosas", se reduce el término para solicitar a la Dirección la autorización para la quema de juegos pirotécnicos, de catorce días hábiles a seis días hábiles, ello a fin de agilizar el procedimiento de autorización.

En el Capítulo XIV, intitulado "Del Uso, Manejo e Instalaciones de Gas L.P.", artículo 88, se adecua su redacción con la finalidad de buscar que los establecimientos que cuenten con autorización y que se encuentran en la vía pública y que utilizan gas L.P., deben mantenerlas en perfectas condiciones, ello con el objetivo de salvaguardar la integridad física de las personas que transitan por el municipio, así mismo, se señala que en caso de que un establecimiento no cuente con autorización, para operar, a solicitud de la ciudadanía o por resolución de la autoridad municipal, puedan ser retirados; de igual manera se propone, con la finalidad de salvaguardar la integridad de los ciudadanos sampetrinos y de quienes transiten por éste municipio.

Por su parte, en el artículo 89 del Capítulo en mención, se especifica la capacidad de los tanques portátiles que deberán emplear los comerciantes en los puestos semifijos que se encuentren en la vía pública.

En cuanto al Capítulo XV, denominado "De las Sanciones", en sus artículos 91, 95 y 97, se precisa su redacción, a efecto de adecuar el término de Coordinador por Director, ello con base en las actuales reformas al Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal.

En el artículo 93 del Capítulo en comento, se propone modificar las cuotas que se aplican con motivo de sanciones a las conductas constitutivas de infracción, para que la multa por infracción asciendan a un monto de 30 a 5,000 mil días de salario mínimo general, vigente en la zona económica, al momento de la infracción y en caso de reincidencia el monto pueda ser incrementado, sin exceder de 10,000 días de salario mínimo general, así como la clausura definitiva, lo anterior, con el objetivo de salvaguardar la integridad física de las personas y evitar riesgos a la población por la inobservancia de las medidas de seguridad y protección que se establecen por la Dirección en algún establecimiento.

Por lo que se refiere al artículo 95, segundo párrafo del Capítulo en mención, se modifica su redacción para una mejor comprensión. Así mismo en el artículo 96 fracción I del Capítulo en cita, se precisa que en el escrito de ofrecimiento de pruebas, el domicilio que se señale debe ubicarse en este Municipio. En el Capítulo XVI, artículos 99 y 100, se adecua la redacción, a efecto de precisar el término de Coordinador por el Director, ello con base en las actuales reformas al Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal.

Por último, se proponen tres artículos transitorios, en los cuales se precisa la entrada en vigor de las reformas por modificación, derogación y adición al presente Reglamento, así como el derogar cualquier disposición que contravenga lo aprobado por las reformas que se proponen a este Órgano Colegiado, y por último, lo relativo a lo no previsto en este Reglamento.

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 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 78 al 104 de la Ley de Protección Civil del Estado de Nuevo León, numerales 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, DEROGACIÓN Y ADICIÓN AL REGLAMENTO DE PROTECCIÓN CIVIL PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, llegando al contenido de la misma en los siguientes términos:

## CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- ....

Artículo 2.- .....:

- I. AGENTES DESTRUCTIVOS.- .....;
- II. ALTO RIESGO.-.....;
- III. APOYO.- .....;
- IV. AUXILIO.- .....;
- V. COORDINACIÓN: Se deroga;

V BIS CUOTA: Cantidad económica calculada conforme al equivalente a un salario mínimo general vigente en el área geográfica que corresponde al Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

VI. DAMNIFICADO.- .....;

VII. DESASTRE.- ...;

VII BIS.- DIRECCIÓN.- Dirección de Protección Civil.

VIII. EMERGENCIA.- ...;

IX. ESTABLECIMIENTO.- ...;

X. EVACUACIÓN.- .....;

XI. GRUPOS VOLUNTARIOS.- ....

.....;

XII. MITIGACIÓN.- .....;

XII BIS MULTA: Imposición de una sanción económica expresada en cuotas, con motivo del incumplimiento de cualquiera de las disposiciones de este Reglamento o cualquier disposición aplicable a la materia;

XIII. PREVENCIÓN.-....;

XIV. PROTECCIÓN CIVIL.- .....;

XV. RECUPERACIÓN.- .....;

XVI. RIESGO.- ...;

XVII. SIMULACRO.-.....;

XVIII. SINIESTRO.- ....

Artículo 3.- .....;

I.- .....;

II.- .....;

III.- Promover la creación del Fondo de Desastres Municipal, para la atención de emergencias originadas por riesgos, altos riesgos, emergencias o desastres. La creación y aplicación de este Fondo, se hará conforme a las disposiciones presupuestales y legales aplicables

IV.-Promover la inclusión de acciones y programas sobre la materia, en el Plan de Desarrollo Municipal;

V.- ...; y



VI.- ....

CAPITULO II  
DEL SISTEMA MUNICIPAL DE PROTECCION CIVIL

Artículo 4.- ....

Artículo 5.- .....

Artículo 6.- ...:

I.- ...;

II.- ...; y;

III.- ....

Artículo 7.- ...:

I.- .....;

II.- .....;

III.- .....; y

IV.- .....

Artículo 8.- .....

CAPITULO III  
DEL CONSEJO MUNICIPAL DE PROTECCION CIVIL  
DE LAS FUNCIONES Y ATRIBUCIONES

Artículo 9.- .....

Artículo 10.- ...:

I. ...;

II. ....;

- III. Como Coordinador General, el Secretario de Seguridad Municipal; y;  
IV. Como Secretario Técnico, el Director de Protección Civil Municipal.

Artículo 11.- ...:

I.- ...;

II.- .....;

III.- .....;

IV.- .....;

V.- .....;

VI.- .....;

VII.- .....;

VIII.- .....;

IX.- .....;

X.- .....; e

XI.- ...

Artículo 12.- ....

Artículo 13.- .....

.....



Artículo 14.- .....

.....

Artículo 15.- .....:

- I. ....;  
.....; y;  
.....
  - a).- ..;
  - b).- ....; y
  - c).- .....

.....

Artículo 16.- ....:

- I.- ....;
- II.- ....;
- III.- ..;
- IV.- ....;
- V.- ....;
- VI.- ....;
- VII.-....;
- VIII.- .....
- IX.- .....
- X.- ....;
- XI.- ....;
- XII.- ....:
  - a) ....;
  - b) .....; y

XIII.- Las demás que la Ley, el presente reglamento y el Republicano Ayuntamiento le otorguen.

Artículo 17.- .....:

- I.- ....;
- II.- ....;
- III.- .....
- IV.- ....; y;

V.- Las demás que le confieran, el presente reglamento y las que provengan de acuerdos del Republicano Ayuntamiento.

Artículo 18.- ....:

- I.- ....;
- II.- ...;
- III.- ....; y;
- IV.- Lo demás que la Ley, el presente reglamento, o el Republicano Ayuntamiento le otorguen.

Artículo 19.- ....:



- I.- ...;
- II.- ...;
- III.- .....;
- IV.- .....;
- V.- ...;
- VI.- ...;
- VII.- ...;
- VIII.- ...;
- IX.- .....;
- X.- ...;
- XI.- ...;
- XII.- .....; y

XIII.- Lo demás que le confieran las Leyes, el presente reglamento, o el Republicano Ayuntamiento.

CAPITULO IV  
DE LA DIRECCIÓN DE PROTECCION  
CIVIL MUNICIPAL

Artículo 20.- La Dirección de Protección Civil Municipal, dependiente del Presidente Municipal, dentro de la Secretaria de Seguridad Municipal, tendrá como función, proponer, dirigir, presupuestar y vigilar la protección civil en el Municipio, así como el control operativo de las acciones que en la materia se efectúen, en coordinación con los sectores público, social, privado, grupos voluntarios y la población en general, en apoyo a las resoluciones que dicte el Consejo Municipal de Protección Civil.

Artículo 21.- La Dirección de Protección Civil Municipal se integrará por:

- I.- Un Director que será nombrado por el Presidente Municipal y que estará dentro de la Secretaria de Seguridad Municipal;
- II.- ...; y;
- III.- .....

Artículo 22.- La Dirección de Protección Civil Municipal tendrá las siguientes atribuciones:

- I. ....;
- II.- .....;
- III.- .....;
- IV.- .....;
- V.- .....;
- VI.- .....;
- VII.- .....;
- VIII.- .....;
- IX.- .....;
- X.- .....;
- XI.- .....;
- XII.- .....;
- XIII.- .....;



- XIV.- ....;
- XV.- .....;
- XVI.- ....;
- XVII.- .....;
- XVIII.- .....;
- XIX.- ....:
- a) ....;
  - b) .....;
  - c) ....;
  - d) ....;
  - e) ....;
  - f) ....;
  - g) .....;
  - h) ....;
  - i) ....;
  - j) ....;
  - k) ....; y
  - l) ...
- XX.- ....:
- a) ....;
  - b) .....;
  - c) .....;
  - d) .....;
  - e) .....;
  - f) ....;
  - g) ....;
  - h) ....;
  - i) :.....;
  - j) ....;
  - k) ....;
  - l) .....;
  - m) ....;
  - n) .....;
  - o) ....;
  - p) .....;
  - q) ....;
  - r) ....;
  - s) .....;



- t) .....;
- u) .....; y;
- v) ....

Artículo 23.- La Dirección promoverá que los establecimientos a que se refiere este reglamento, instalen sus propias unidades interna de respuesta, asesorándolos y coordinando sus acciones.

Los establecimientos deberán realizar, asistidos por la Dirección, cuando menos dos veces al año, simulacros para hacer frente a altos riesgos, emergencias o desastres.

Artículo 24.- La Dirección será la responsable directa para aplicar las medidas de seguridad, poniendo especial atención a los siguientes casos de alto riesgo:

- a) .....; y
- b) ....

Artículo 25.- Cuando debido a la magnitud de los altos riesgos, emergencias o desastres, sea necesaria la concurrencia simultánea de las Autoridades Municipales y Estatales de Protección Civil y en su caso de la Federación, la Dirección será quien coordine los trabajos de respuesta ante la contingencia, en el lugar de los hechos.

Artículo 26.- Corresponde al Director de de Protección Civil Municipal:

- I. Coordinar, supervisar y evaluar, todas las acciones que se realicen en el desarrollo de las atribuciones de la Dirección;
- II.- ...;
- III.- Administrar los recursos humanos, materiales y financieros a cargo de la Dirección de Protección Civil Municipal;
- IV.- ....; y
- V.- ....

#### CAPITULO V DE LA ACTUACION DE LOS GRUPOS VOLUNTARIOS

Artículo 27.- .....

Artículo 28.- .....

Artículo 29.- .....:

- I. ....;
- II.- ...;
- III.- ...;
- IV.- ..;
- V.- Coadyuvar en actividades de monitoreo, pronóstico y aviso a la Dirección de la presencia de cualquier riesgo, alto riesgo, emergencia o desastre;
- VI.- ...; y;
- VII.- ....

#### CAPITULO VI DE LAS UNIDADES DE RESPUESTA EN LOS ESTABLECIMIENTOS

Artículo 30.- Es obligación de todos los establecimientos como industrias, almacenes, gasolineras, gaseras, comercios, hoteles, centros de estudios, centros de salud, oficinas públicas, teatros, estadios, salones de fiesta, espacios públicos o privados, así como cualquier otro local público o privado y en general de cualquier instalación, construcción, servicio u obra, en los que debido a su propia naturaleza, al uso que se destine, o a la concurrencia masiva de personas pueda existir riesgo, el contar con unidades de respuesta, debidamente avaladas por la Dirección, las cuales deberán cumplir con los siguientes requisitos básicos:

- I.- CAPACITACIÓN: ....
- II.- BRIGADAS: ....



## III.- SIMULACROS: ....

Artículo 31.- Los establecimientos a que se refiere este ordenamiento de competencia municipal, y de coordinación con la Dirección Estatal, tienen la obligación de contar permanentemente con un programa específico de protección civil y un plan de contingencias que deberá ser validado y registrado por la Dirección Estatal de Protección Civil y supervisado por la Dirección.

Artículo 32.- Para los efectos del artículo anterior, los patrones, propietarios o titulares de los establecimientos, capacitarán a sus empleados y los dotarán del equipo necesario para la atención de emergencias, así como solicitar la asesoría de la Dirección, tanto para su capacitación, como para el desarrollo de logísticas de respuesta a las contingencias.

Artículo 33.- Cuando los efectos de los altos riesgos, emergencias o desastres rebasen la capacidad de respuesta de las unidades internas, sus titulares, sin perjuicio de que cualquier otra persona pueda hacerlo, solicitarán de inmediato la asistencia de la Dirección, así como de otras instancias de la materia.

CAPITULO VII  
REGULACIONES DE SEGURIDAD Y PREVENCIÓN PARA  
CENTROS DE POBLACIÓN

Artículo 34.- ....

Artículo 35.- .....

Artículo 36.- .....

Artículo 37.- .....

Los propietarios, administradores o encargados de los establecimientos mencionados, están obligados a mostrar la licencia o permiso vigente emitido por la autoridad a la que le corresponde la seguridad y prevención de accidentes, al personal de la Dirección.

Artículo 38.- .....

Artículo 39.- .....:

I.- Reportar todo tipo de riesgo a la Dirección;

II.- ....;

III.- Solicitar a la Dirección, asesoría para la quema de pastos y actividades similares; y;

IV.- Si una zona habitacional está considerada como zona de riesgo, solicitar la revisión debida a la Dirección.

Artículo 40.-.....

.....:

I. ....;

II. ....;

III. ....;

IV. Las modificaciones y adecuaciones físicas que se realicen en el lugar del evento o espectáculo, serán supervisadas por la Dirección;

V. ....;

VI. ....;

VII. ....; y

VIII. Los organizadores personas físicas, morales, o autoridades municipales, estatales o federales y partidos o asociaciones políticas serán responsables de ejecutar las demás acciones que se requieran para la salvaguarda y desarrollo del evento, y sean dispuestas por la Dirección.

Artículo 41.- ....:

- I. Tratándose de eventos con asistencia estimada de 500 a 2,500 personas, el organizador del evento o espectáculo deberá presentar el programa interno de Protección Civil ante la Dirección para su aprobación, con una anticipación de por lo menos diez días hábiles a la realización del evento.



El programa interno de Protección Civil deberá ser revisado y en su caso, aprobado por la Dirección hasta cinco días hábiles anteriores al evento.

En caso de que la Dirección hiciera observaciones al programa propuesto, el mismo será aprobado hasta en tanto el organizador dé cumplimiento a las adecuaciones que de aquellas se deriven.

II. Tratándose de eventos o espectáculos con un número estimado de asistentes de 2,500 a 10,000 personas, el organizador deberá presentar ante la Dirección, el programa interno de Protección Civil que proponga, con quince días hábiles de anticipación a la celebración del espectáculo, especificando tiempos y actividades del mismo.

Dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción del programa propuesto, la Dirección efectuará visita de inspección al lugar en que se vaya a realizar el evento, para lo cual emitirá un dictamen aprobando el programa dentro del plazo de cinco días hábiles, contados a partir de la realización de la inspección.

En caso de que la Dirección hiciera observaciones al programa propuesto, el mismo será aprobado hasta en tanto el organizador dé cumplimiento a las adecuaciones que de aquellas se deriven.

III. Tratándose de eventos masivos o espectáculos públicos, con asistencia mayor a 10,000 personas, el organizador deberá presentar ante la Dirección, con por lo menos treinta días hábiles antes de la celebración del evento, el programa interno de Protección Civil que proponga.

Dentro de un lapso de diez días hábiles posteriores a la recepción del programa y de la documentación correspondiente, la Dirección recabará la opinión de las instituciones y organismos auxiliares en materia de protección civil que estime adecuados y ordenará la inspección del lugar en donde se vaya a verificar el evento.

Cumplido lo anterior, la Dirección emitirá un dictamen aprobando el programa o haciendo las observaciones que juzgue pertinentes, haciéndolo saber al organizador, a efecto de que dentro de un plazo máximo de cinco días hábiles de cumplimiento a las mismas. En caso afirmativo, otorgará la aprobación correspondiente.

IV.- En el caso de eventos no programados de conformidad a los artículos anteriores, el organizador será responsable del pago de cualquier gasto que se origine con motivo de las medidas de prevención, mitigación y auxilio que implemente la Dirección.

V.- Tratándose de situaciones imprevistas que motiven concentraciones masivas de personas, que impliquen riesgos para su seguridad e integridad física, ante la falta de un Programa Especial de Protección Civil, la Dirección implementará todas aquellas medidas de prevención, mitigación y auxilio que en su caso resulten necesarias.

Artículo 42.- ....

- I.- ...;
- II.- ...;
- III.- ...;
- IV.- ...;
- V.- ...;
- VI.- ...;
- VII.- ...; y
- VIII.- ....

Artículo 43.-....:

- I. ....;
- II.- ....;
- III.- ...;
- IV.- ....; y

V.- Solicitar asesoría a la Dirección, a fin de prevenir accidentes;

Artículo 44.- Para la ejecución de tareas de salvamento y auxilio de la población, el Municipio podrá contar con una corporación de bomberos y rescate, misma que será regida y coordinada por la Dirección.

Artículo 45.- .....

Artículo 46.- ....

Artículo 47.- Los elementos de la corporación de bomberos y rescate, y demás personal adscrito a la Dirección, deberá portar fielmente uniforme, placa o identificación personal cuando se encuentren en servicio; los vehículos autorizados para el servicio de sus funciones, deberán distinguirse con los colores, emblemas, logotipos, y número de identificación que determine la Autoridad Municipal correspondiente.



CAPITULO VIII  
DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE PROTECCION CIVIL

- Artículo 48.- ...  
.....
- Artículo 49.- ....
- Artículo 50.- .....:
- I.- ....;
  - II.- ...; y
  - III.- ....
- Artículo 51.- ..... :
- I.- ...;
  - II.- ...;
  - III.- ..;
  - IV.- ..;
  - V.- ...; y
  - VI.- ....
- Artículo 52.- ....
- Artículo 53.- .....:
- I.-...;
  - II.- ...;
  - III.- ....;
  - IV.- Las acciones que la Dirección deberá ejecutar para proteger a las personas y sus bienes;
  - V.- ...;
  - VI.- ...; y
  - VII.- ....
- Artículo 54.- .....
- Artículo 55.- .....:
- I.- ...;
  - II.- .....; y
  - III.- ....
- Artículo 56.- .....
- Artículo 57.- ....
- Artículo 58.- .....

CAPITULO IX  
DE LA DECLARATORIA DE EMERGENCIA

- Artículo 59.- .....  
.....
- Artículo 60.- .....:
- I.- ...;
  - II.- ...;
  - III.- ...;
  - IV.- .....; e
  - V.- ....
- Artículo 61.- .....



CAPITULO X  
DE LA DECLARATORIA DE LA ZONA DE DESASTRE

Artículo 62.- .....

Artículo 63.- .....

CAPITULO XI  
DE LA ACCION POPULAR

Artículo 64.- ....

Artículo 65.- .....

Artículo 66.- ....

Artículo 67.- Recibida la denuncia, la autoridad ante quien se formuló, la turnará de inmediato a la Dirección, quien procederá conforme a este Reglamento. Lo anterior, sin perjuicio de que la autoridad receptora tome las medidas de urgencia necesarias para evitar que se ponga en riesgo la salud pública y/o la integridad y/o patrimonio de las personas.

Artículo 68.- .....

CAPITULO XII  
DE LAS INSPECCIONES Y MEDIDAS DE SEGURIDAD

Artículo 69.- La Dirección tendrá amplias facultades de inspección y vigilancia para prevenir o controlar la posibilidad de emergencias y desastres, sin perjuicio de las facultades que se confieran a otras dependencias de la Administración Pública Federal y Estatal y las que corresponden al C. Presidente Municipal.

La Dirección vigilará en el ámbito de su competencia, el cumplimiento del presente reglamento y demás disposiciones que se dicten con base en él y aplicar las medidas de seguridad que correspondan.

Artículo 70.- .....

Los inspectores o personal que designe el Director de Protección Civil, para el cumplimiento y observancia del presente reglamento, estarán autorizados para levantar las actas, notificaciones y aplicar clausuras de establecimientos en caso de violación a cualquier artículo de este Reglamento, en observancia de lo dispuesto para cada caso por el Director de Protección Civil Municipal.

....:

I.- ....;

II.- ....; y

III.- .....

Artículo 71.- ....:

I.- .....

II.- .....

III.- .....

IV.- .....

V.- .....

VI.- .....

VII.- El inspector deberá hacer constar en el acta, la violación al Reglamento, indicando al presunto infractor que cuenta con cinco días hábiles para impugnar, por escrito, ante la Dirección la constancia de infracción y que en caso de inconformidad con tal evento, deberá exhibir las pruebas que estimen conducentes; por lo que se hará entrega de una copia del acta a la persona con quien se entendió la diligencia; y

VIII.- El original y la copia del acta de inspección se entregarán al Director.

Artículo 72.- .....

Artículo 73.- ....:

I.- ....;



II.- ...;

III.- ...;

IV.- ...;

V.- ....;

VI.- ....;

VII.- ...; y

VIII.- ....

Artículo 74.- Cuando en los establecimientos se realicen actos que constituyan riesgo a juicio de la Dirección, esta autoridad, en el ámbito de su competencia, procederá como sigue:

I.- ...;

II.- Se amonestará al propietario, responsable, encargado u ocupante del establecimiento, para que se apliquen las recomendaciones de la Dirección, a fin de que se evite o se extinga el riesgo;

III.- En caso de que el riesgo se hubiera producido por la negligencia o irresponsabilidad del propietario, responsable, encargado u ocupante, en el manejo o uso de materiales, de personas o por no haber sido atendidas las recomendaciones de la autoridad competente, la Dirección, sin perjuicio de que se apliquen las medidas de seguridad o sanciones que se establezcan en este u otro ordenamiento, impondrá multa a quien resultase responsable;

IV.- Cuando no obstante la aplicación de las medidas a que se refieren las tres fracciones anteriores, no se hubiera evitado o extinguido el riesgo, la Dirección, previa audiencia del interesado, procederá en su caso, a la clausura de los establecimientos, hasta en tanto no se demuestre que dicho riesgo ha sido definitivamente superado; y

V.- En caso de que la Dirección determine, que por motivos de su naturaleza resulte imposible la suspensión de la construcción obra o acto relativo o la clausura de los establecimientos, se publicarán avisos a costa del propietario o responsable, en uno de los diarios de mayor circulación en el Municipio o del área metropolitana, advirtiendo a la población de los riesgos.

Artículo 75.- Cuando en los establecimientos se presenten emergencias o desastres, inherentes a los actos, servicios o funcionamiento de los mismos, la Dirección procederá de inmediato a la desocupación del inmueble, a la suspensión de las actividades y a clausurar los lugares en donde se realicen, imponiendo además cualquier otra medida de seguridad y sanción que resulte aplicable de acuerdo a este ordenamiento. Lo anterior, sin perjuicio de que se apliquen las demás medidas de seguridad y sanciones que establezcan las demás leyes o reglamentos.

Artículo 76.- Las obras que se ordenen por parte de la Dirección, para evitar, extinguir, disminuir o prevenir riesgos, altos riesgos, emergencias o desastres, así como las que se realicen para superarlos, serán a cargo del propietario, responsable, encargado u ocupante del establecimiento, sin perjuicio de que sea la propia autoridad quien las realice en rebeldía del obligado. En este último caso, además del cobro de las cantidades correspondientes, se aplicarán las sanciones económicas que correspondan.

Tanto las sanciones económicas, como en su caso, las cantidades por el concepto de cobros por obras realizadas en rebeldía de los obligados, se consideran créditos fiscales y serán cobrados mediante el procedimiento económico-coactivo de ejecución, por la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal.

Artículo 77.- ....

### CAPITULO XIII DE LA VENTA DE EXPLOSIVOS Y DE LAS OBRAS E INSTALACIONES RIESGOSAS

ARTICULO 78.- ....

....:

a) ...

b) ....

c) ....

d) ....

e) ....



- f) ....
- g) .....
- h) ...
- i) ...
- j) ....
- k) ....
- l) ....
- m) ....
- n) ...
- o) ....
- p) ....
- q) ...

ARTICULO 79.- La quema de juegos pirotécnicos sólo se podrá realizar cuando la persona que fabricó dichos artificios cuente con el permiso general expedido por la Secretaría de la Defensa Nacional, para lo cual deberán solicitar la autorización de la Dirección, por lo menos seis días hábiles de anticipación a la fecha del evento.

No se permitirá la quema de juegos pirotécnicos y pólvora en recintos cerrados ni en lugares que por sus características o su ubicación en una zona de riesgo, conforme al Atlas Municipal de Riesgos o al dictamen que emita la Dirección al respecto, representen un peligro para las personas o sus bienes.

ARTICULO 80.- Los organizadores o promotores de espectáculos tradicionales, folklóricos o populares que pretendan realizar la quema de artificios pirotécnicos, sin importar la cantidad de material explosivo, deberán solicitar la autorización de la Dirección, por lo menos catorce días hábiles de anticipación a la fecha del evento, mediante los formatos que para tal efecto se expidan, acompañados de los siguientes datos y documentos:

- I. ...;
- II. ...;
- III. ...;
- IV. ....; y
- V. ...

ARTICULO 81.- En caso de que el interesado cumpla con los requisitos señalados en el artículo anterior, la Dirección podrá practicar inspecciones en el lugar en donde se pretenda llevar a cabo la quema de juegos pirotécnicos y pólvora, a efecto de determinar las medidas de seguridad indispensables que deban implementarse en el lugar por parte del interesado.

La Dirección tendrá un término de siete días hábiles, a partir de la práctica de la inspección para emitir la autorización correspondiente.

ARTICULO 82.- Para obtener la conformidad del Presidente Municipal, tratándose de los permisos que otorga la Secretaría de la Defensa Nacional, para la fabricación, compraventa, distribución y almacenamiento de armas de fuego y municiones, pólvoras, explosivos, artificios o de sustancias químicas relacionadas con dichas actividades, el interesado deberá solicitarlo a la Dirección, presentando lo siguiente:

- I. Solicitud por escrito en los formatos que establezca la Dirección, debidamente requisitada, que deberá contener, entre otros, los datos generales del solicitante y el tipo de actividad que pretende desarrollar;
- II. ...;
- III. ...;
- IV. ...;
- V. ...;



VI. ...; y,  
VII. ....

ARTICULO 83.- Para obtener la conformidad del Presidente Municipal, tratándose de la renovación o revalidación de los permisos que otorgue la Secretaría de la Defensa Nacional, para la realización de las actividades a que se refiere el artículo anterior, el interesado deberá solicitarlo a la Dirección, adjuntando la solicitud, con los siguientes datos y documentos:

I. ....;  
II.....; y,  
III. ....  
...

ARTICULO 84.- Para determinar la conveniencia del otorgamiento de la conformidad, la Dirección podrá solicitar la elaboración de estudios, peritajes o dictámenes técnicos que sobre las condiciones y medidas de seguridad del lugar estime conveniente, tomando en consideración la naturaleza de la actividad que se pretenda desarrollar.

.....

ARTÍCULO 85.- Cubiertos los requisitos a que se refiere el artículo 81 del presente Reglamento y, en su caso, satisfechas las observaciones derivadas de la inspección realizada por el Cuerpo de Bomberos, el Presidente Municipal resolverá sobre el otorgamiento de la conformidad con base en el dictamen técnico que emita la Dirección.

ARTICULO 86.- ....

.....

ARTICULO 87.- ....

....:

I. ....:  
a).- .....  
b).- .....

II. ....:  
a).- ..  
b).-..  
c).- ..

III. ....:  
a).- ....

IV. ....:

a).- ...  
b).- ...  
c).- ...

V....:  
a).- ...  
b).- ....  
c).- ...

VI. ....:

a).- ....  
b).- ....  
c).- ...

CAPITULO XIV  
DEL USO, MANEJO E INSTALACIONES DE GAS L.P.

ARTICULO 88.- Los puestos que cuenten con autorización y se encuentren ubicados en la vía pública



y en los tianguis, que cuenten con instalaciones eléctricas o de cualquier combustible, deberán de mantenerlas en perfectas condiciones, a fin de evitar riesgos para las personas o sus bienes. De no contar con autorización, a solicitud ciudadana o por resolución de la autoridad, serán retirados.

La Dirección, como medida de seguridad en los términos de este Reglamento, podrá proceder al retiro de esas instalaciones, cuando por su estado físico o de conexión representen un riesgo inminente. Asimismo, en los puestos a que se refiere este artículo, se deberá tener un extintor, cuyas características determinará la Dirección debiéndose contar con la capacitación para su manejo.

ARTICULO 89.- Los comerciantes que en puestos semifijos en la vía pública utilicen gas L.P. para su actividad, deberán emplear tanques portátiles con capacidad no mayor a veinticinco kilogramos; los ambulantes deberán utilizar tanques con capacidad no mayor de diez kilogramos. En ambos casos, se deberá utilizar manguera con recubrimiento de malla metálica, regulador y en el caso de los semifijos estar a una distancia no menor de dos metros de una fuente de calor. Tratándose de carros con estructuras no convencionales, podrán funcionar previa evaluación de la Dirección. En las instalaciones a que se refiere este artículo se deberá contar con un extintor que sea vigente y de seis kilogramos y así mismo contar con la capacitación para su manejo.

ARTICULO 90.- ....:

- I. ....;
- II. ....;
- III. ...., y
- IV. ...

#### CAPITULO XV DE LAS SANCIONES

Artículo 91.- Es competente para imponer las sanciones a que se refiere el presente capítulo el Director de Protección Civil Municipal.

Artículo 92.- ....:

- I.- ....;
- II.- ....;
- III.- ....;
- IV.- ....; y
- V.- ....

Artículo 93.- ....:

- I.- ....;
- II.- ....;
- III.- Multa equivalente al monto de 30 a 5,000 días de salario mínimo general, vigente en la zona económica a la que pertenece el Municipio al momento de la comisión de la infracción;
- IV.- En caso de reincidencia, el monto de la multa podrá ser incrementado sin exceder de 10,000 días de salario mínimo general, así como la clausura definitiva;
- V.- ....; y
- VI.- ...

Artículo 94.- ....:

- I.- ....; y
- II.- ....

Artículo 95.- ....

Recibida un acta de visita de inspección por el Director de Protección Civil Municipal si de la misma se presume infracción al presente reglamento, a fin de determinar la comisión de una o varias infracciones, se citará al propietario o representante legal de la negociación inspeccionada. Para lo



anterior, se fijará fecha y hora a fin de que tenga verificativo una audiencia de pruebas y alegatos;

El interesado deberá dirigirse a la Dirección por escrito a la audiencia en la cual se desahogarán todas las pruebas ofrecidas que no requieren especial desahogo por ser de previo y especial pronunciamiento y que tengan relación inmediata y tendientes a desvirtuar los hechos consignados en el acta de vista de inspección y en este caso se recibirán por escrito los alegatos que se realicen.

.....

.....

.....

.....

....

...

Artículo 96.- ....:

I.- Nombre y domicilio que se ubique dentro del territorio del municipio del propietario de la negociación inspeccionada y en su caso, de quien promueve en su representación; si fuesen varios los propietarios, el nombre y el domicilio de su representante común;

II.- ...;

III.- .....;

IV.- ...;

V.- ...

VI.- ....

Artículo 97.- Dentro de un término no mayor de 15-quince días hábiles después de concluída la audiencia de pruebas y de alegatos, la Dirección determinará la existencia o inexistencia en su caso, de una o varias infracciones al presente Reglamento.

Artículo 98.- ....:

I.- ...;

II.- ...;

III.- ...; y

IV.- ..

CAPITULO XVI  
DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD

Artículo 99.- Contra los actos y resoluciones del Director de Protección Civil Municipal, dictados con motivo de la aplicación de este reglamento, los interesados podrán imponer recurso de inconformidad.

Artículo 100.- El recurso de inconformidad es el que tiene por objeto que la autoridad, confirme revoque o modifique a solicitud de la parte interesada, una resolución o actos de la Dirección.

Artículo 101.- .....

....:

I.- ...;

II.- ...;

III.- ...;

IV.- ...;

V.- ...;

VI.- ...;

VII.- ...; y

VIII.-...



Artículo 102.- ....

Artículo 103.- ....

#### CAPITULO XVII DEL PROCEDIMIENTO DE REVISION Y CONSULTA

Artículo 104.- ....

Artículo 105.- ...

#### TRANSITORIOS

Artículo Primero.- Las presentes Reformas por Modificación, Derogación y Adición al Reglamento de Protección Civil de San Pedro Garza García, Nuevo León, entrarán en vigor al día de su publicación en el Periódico Oficial del Estado, debiéndose posteriormente hacer su publicación en la Gaceta Municipal.

Artículo Segundo.- Se deroga cualquier disposición que contravenga lo dispuesto en las presentes Reformas.

Artículo Tercero. Para lo no previsto por este Reglamento, se seguirá el procedimiento y se aplicará supletoriamente lo establecido en la Ley de Protección Civil para el Estado de Nuevo León y en el Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado de Nuevo León.

En atención a 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:

**Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis de León Rodríguez.** Quiero hacer una precisión aquí, en este Reglamento se estuvo en coordinación con la Dirección de Protección Civil para efecto de recoger todas las experiencias que tuvieron con motivo de los acontecimientos que todos conocemos, eso no quiere decir que posteriormente pueda llegar a surgir otras situaciones que vayan a necesitar reglamentación pero hasta el momento esto es lo que ellos consideran conveniente y necesario para su eficaz trabajo.

#### ACUERDO

PRIMERO. Se aprueban las REFORMAS POR MODIFICACIÓN, DEROGACIÓN Y ADICIÓN AL REGLAMENTO DE PROTECCIÓN CIVIL PARA EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN 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., 21 de Septiembre de 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 AUSENTE.

**Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis de León Rodríguez.** Aquí se está poniendo como fecha el día de su publicación para que tengan de inmediato las autoridades de Protección Civil de actuar en aquellas partes donde ellos sienten que no tenían mucha seguridad jurídica.

**Regidor, Arq. Dagoberto Eduardo Flores Lozano.** En caso de una contingencia como la que sufrimos con Alex o los siguientes eventos meteorológicos, ¿Protección Civil se vuelve el organismo supremo de dictamen?, de decisión, es pregunta.

**Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis de León Rodríguez.** Se le estando más amplias facultades pero aquí obviamente aquí vemos el capítulo VIII y el capítulo I, el IX es precisamente la declaratoria de emergencia y el X la declaratoria de desastre se añade un XI de acción popular para que puedan tener mayor facilidad, sin embargo también hay que observar que dentro de las facultades que la ley le otorga al Presidente Municipal están participar en todos estos asuntos de emergencias, etc., o sea que se trato de no tener, era un problema para ellos no decía no tener la necesidad que solamente pudiera firmar el Director de Protección Civil, entonces sería una mayor facilidad para que también pudieran otros autoridades actuar, eso fue a petición expresa de ellos.



**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, DEROGACIÓN Y ADICIÓN AL REGLAMENTO DE PROTECCIÓN CIVIL PARA EL MUNICIPIO 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.

**Se somete a su consideración la votación de las Reformas por Modificación, Derogación y Adición al Reglamento de Protección Civil para el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León sea de manera económica, lo cual fue aprobado por unanimidad, con 3 ausencias.**

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

¿Algún comentario en lo general sobre las Reformas por Modificación, Derogación y Adición al Reglamento de Protección Civil para el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León?

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 solo 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.

¿Algún integrante de este Republicano Ayuntamiento desea reservar algún artículo en lo particular?

**Se somete a su consideración en lo general y en lo particular las Reformas por Modificación, Derogación y Adición al Reglamento de Protección Civil para el municipio 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.**

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó:** Para continuar con el punto de informe de comisiones, cedo la palabra a la Presidenta de la Comisión de Control Urbano, Claudette Treviño Márquez quien hará la presentación de siete dictámenes.

**Regidora, C. Claudette Treviño Márquez.** Solicito la dispensa de la lectura de los dictámenes y darles el uso de la palabra al Arquitecto Aldo Decanini y a la Arquitecta Olga Ramírez.

Quiero hacer mención que dentro del dictamen que fue circulado, relativo al recurso de reconsideración que se interpuso con el expediente CD 18775/2009, hubo algunas imprecisiones, en cuanto a que la fecha correcta de resolución que impugna la cual ya fue corregida, siendo la correcta el 15 de diciembre de 2009, lo que se ha mención para los efectos que hubiese lugar.

De igual manera solicito que en los siguientes expedientes solamente se den lectura en los términos en que se indica:

US 19631/2010 puntos de acuerdo PRIMERO, SEGUNDO y TERCERO

US 19645/2010 puntos de acuerdo PRIMERO, SEGUNDO y TERCERO

US 19676/2010 puntos de acuerdo PRIMERO y SEGUNDO

US 19771/2010 puntos de acuerdo PRIMERO, SEGUNDO y TERCERO

US 19772/2010 puntos de acuerdo PRIMERO, SEGUNDO y TERCERO



US 19773/2010 puntos de acuerdo PRIMERO, SEGUNDO y TERCERO  
US 19774/2010 puntos de acuerdo PRIMERO, SEGUNDO y TERCERO  
US 19778/2010 puntos de acuerdo PRIMERO, SEGUNDO y TERCERO  
US 19784/2010 puntos de acuerdo PRIMERO, SEGUNDO y TERCERO  
US 19812/2010 puntos de acuerdo PRIMERO, SEGUNDO y TERCERO  
US 19814/2010 puntos de acuerdo PRIMERO y SEGUNDO  
US 19822/2010 puntos de acuerdo PRIMERO, SEGUNDO y TERCERO  
US 19823/2010 puntos de acuerdo PRIMERO, SEGUNDO y TERCERO  
US 19851/2010 puntos de acuerdo PRIMERO y SEGUNDO  
US 19852/2010 puntos de acuerdo PRIMERO y SEGUNDO y  
US 19895/2010 puntos de acuerdo PRIMERO y SEGUNDO

Dado que los subsecuentes puntos, no cambian en cuanto al contenido de los dictámenes, en el entendido de que el primero de ellos se dará lectura íntegra del contenido del dictamen.

**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 de todos los dictámenes que presenta la Comisión de Control Urbano y de ser necesario la intervención del Arq. Aldo Manlio Decanini Garza y de la Arq. Olga Cristina Ramírez Acosta para la presentación de los asuntos que correspondan, con la consideración de que solamente se dé lectura en los términos que se indican:

US 19631/2010 puntos de acuerdo PRIMERO, SEGUNDO y TERCERO  
US 19645/2010 puntos de acuerdo PRIMERO, SEGUNDO y TERCERO  
US 19676/2010 puntos de acuerdo PRIMERO y SEGUNDO  
US 19771/2010 puntos de acuerdo PRIMERO, SEGUNDO y TERCERO  
US 19772/2010 puntos de acuerdo PRIMERO, SEGUNDO y TERCERO  
US 19773/2010 puntos de acuerdo PRIMERO, SEGUNDO y TERCERO  
US 19774/2010 puntos de acuerdo PRIMERO, SEGUNDO y TERCERO  
US 19778/2010 puntos de acuerdo PRIMERO, SEGUNDO y TERCERO  
US 19784/2010 puntos de acuerdo PRIMERO, SEGUNDO y TERCERO  
US 19812/2010 puntos de acuerdo PRIMERO, SEGUNDO y TERCERO  
US 19814/2010 puntos de acuerdo PRIMERO y SEGUNDO  
US 19822/2010 puntos de acuerdo PRIMERO, SEGUNDO y TERCERO  
US 19823/2010 puntos de acuerdo PRIMERO, SEGUNDO y TERCERO  
US 19851/2010 puntos de acuerdo PRIMERO y SEGUNDO  
US 19852/2010 puntos de acuerdo PRIMERO y SEGUNDO y  
US 19895/2010 puntos de acuerdo PRIMERO y SEGUNDO.

**Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno.** Bueno, primero que nada no tengo conveniente en votarlos así en grupo sin embargo quisiera hacer una aclaración, más bien solicitar una aclaración a la Presidenta de la Comisión respecto a que si en alguno de estos expedientes hay alguno de las licencias o solicitudes en trámite o que se están autorizando en este momento que forma parten de los corredores que fueron objeto de la fé de erratas de la cual hemos estado hablando en las últimas sesiones de Cabildo.

**Regidora, C. Claudette Treviño Márquez.** Sí, efectivamente si hay algunos expedientes que viene en corredores, haciendo mención un poquito en la sesión pasada también Aprobado algunos que están en corredores y también estaban dentro de la matriz, con el tema de Valle Oriente.

**Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno.** Si mal no recuerdo en aquella sesión de Cabildo retiramos los asuntos que estaban ubicados en los corredores que de alguna manera no respetaron la decisión de Cabildo anterior vertida en la sesión del 24 de septiembre de 2009 y que si esas solicitudes estaban basadas en esa matriz de uso de suelo o sea la aprobada por el Cabildo el 24 de septiembre de 2009, entonces yo no tendría ningún inconveniente en aprobarlo, pero si están basadas en la matriz de uso de suelo aprobada por la fé de erratas, entonces si tengo inconveniente, entonces mi pregunta es ¿la decisión en cuanto a esas solicitudes se basó en la fé de erratas o en la matriz autorizada por el Cabildo en la sesión de septiembre de 2009?

**Regidora, C. Claudette Treviño Márquez.** Bueno, estamos ahorita lo que solicite fue la dispensa de la lectura de los dictámenes así como la votación en grupo, yo creo que igual como vayamos viendo el expediente podamos discutir en la mesa.

**Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno.** Precisamente es el punto, porque estamos votando en grupo, entonces si en el grupo esta alguno de esos expedientes, entonces no estoy de acuerdo en que se voten en grupo, si no que veamos casos por caso de aquellos que comprendan los corredores.



**Regidora, C. Claudette Treviño Márquez.** No estamos votando en grupo, estamos votando que solamente se lee el primero, segundo y tercer acuerdo o el primero y segundo dado que los acuerdos restantes son iguales en todos los dictámenes.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó:** Se pide la dispensa del grupo, de la lectura de todo

**Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar.** A mí me quedaba esa duda que no se entendiera que un solo votos estas aprobado todos los dictámenes, es nada más la dispensa de la lectura del acuerdo para no estar leyendo pero vamos a analizar cada uno de ellos.

**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 de todos los dictámenes que presenta la Comisión de Control Urbano y de ser necesario la intervención del Arq. Aldo Manlio Decanini Garza y de la Arq. Olga Cristina Ramírez Acosta para la presentación de los asuntos que correspondan, con la consideración de que solamente se dé lectura en los términos que se indican:

**US 19631/2010 puntos de acuerdo PRIMERO, SEGUNDO y TERCERO**

**US 19645/2010 puntos de acuerdo PRIMERO, SEGUNDO y TERCERO**

**US 19676/2010 puntos de acuerdo PRIMERO y SEGUNDO**

**US 19771/2010 puntos de acuerdo PRIMERO, SEGUNDO y TERCERO**

**US 19772/2010 puntos de acuerdo PRIMERO, SEGUNDO y TERCERO**

**US 19773/2010 puntos de acuerdo PRIMERO, SEGUNDO y TERCERO**

**US 19774/2010 puntos de acuerdo PRIMERO, SEGUNDO y TERCERO**

**US 19778/2010 puntos de acuerdo PRIMERO, SEGUNDO y TERCERO**

**US 19784/2010 puntos de acuerdo PRIMERO, SEGUNDO y TERCERO**

**US 19812/2010 puntos de acuerdo PRIMERO, SEGUNDO y TERCERO**

**US 19814/2010 puntos de acuerdo PRIMERO y SEGUNDO**

**US 19822/2010 puntos de acuerdo PRIMERO, SEGUNDO y TERCERO**

**US 19823/2010 puntos de acuerdo PRIMERO, SEGUNDO y TERCERO**

**US 19851/2010 puntos de acuerdo PRIMERO y SEGUNDO**

**US 19852/2010 puntos de acuerdo PRIMERO y SEGUNDO y**

**US 19895/2010 puntos de acuerdo PRIMERO y SEGUNDO**

**Dado que los subsecuentes puntos, no cambian en cuanto al contenido de los dictámenes, en el entendido de que el primero de ellos se dará lectura integra del contenido del dictamen, 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 Control Urbano relativo al Expediente Administrativo CD 18775/2009.

#### **AL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO**

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

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

En fecha 13 de septiembre de 2010, nos fue turnado para estudio y análisis de esta Comisión el expediente administrativo radicado por la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León bajo el número **RR/DGAJ/02/2010**, relativo al Recurso de Reconsideración presentado por los C.C. ANTONIO RODRIGO PEÑA PIÑEYRO Y MARIA DE LOURDES PUENTE MONTEMAYOR en contra de la resolución de fecha 15-quince de diciembre de 2009-dos mil nueve emitida por el Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante el cual se **NIEGA EL CAMBIO DE DENSIDAD de Habitacional Unifamiliar Tipo H15 (1,200.00 m2 de terreno por vivienda) a Habitacional Unifamiliar Tipo A H-9 (300.00 m2 de terreno por vivienda)**, respecto al inmueble identificado con el numero Catastral 08-001-005, el cual se encuentra ubicado en la Privada los Olivos S/N, Colonia Hacienda el Rosario, en esta Municipalidad, radicado en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (ahora Secretaria de Control Urbano), bajo el número de expediente administrativo **CD 18775/2009**. Por lo anterior, la Comisión de Control Urbano, una vez estudiado y analizado el escrito de recurso de reconsideración y demás documentales que obran en el expediente administrativo indicado, presenta el siguiente dictamen con los resultandos y consideraciones de orden legal.

#### **R E S U L T A N D O:**

**PRIMERO.** En términos de lo establecido en los artículos 255, 256, 257 y 258 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, comparecieron los C.C. ANTONIO RODRIGO PEÑA PIÑEYRO Y MARIA DE LOURDES PUENTE MONTEMAYOR, a promover RECURSO DE RECONSIDERACION, en contra del acuerdo de la resolución de fecha 15-quince de diciembre de 2009-dos mil nueve emitida por el Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante el cual se **NIEGA EL CAMBIO DE**



**DENSIDAD de Habitacional Unifamiliar Tipo H15 (1,200.00 m2 de terreno por vivienda) a Habitacional Unifamiliar Tipo A H-9 (300.00 m2 de terreno por vivienda)**, respecto al inmueble identificado con el número Catastral 08-001-005, el cual se encuentra ubicado en la Privada los Olivos S/N, Colonia Hacienda el Rosario, en esta Municipalidad, radicado en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (ahora Secretaría de Control Urbano), bajo el número de expediente administrativo **CD 18775/2009**.

**SEGUNDO.** La Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, de conformidad con el artículo 12 fracción XI del Reglamento para el Gobierno Interior de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento de este Municipio, que a la letra dice es competente para: *"XI.- Substanciar los recursos administrativos que debe ser del conocimiento y competencia del Presidente Municipal o del Republicano Ayuntamiento, hasta ponerlos en estado de resolución, formulando los proyectos correspondientes;"*. Por lo anterior y al encontrarse presentado en tiempo el citado medio de impugnación, por acuerdo administrativo de fecha 19 de Febrero del 2010, se admitió a trámite y se ordenó su radicación bajo el número de expediente **RR/DGAJ/02/2010**, admitiendo las pruebas ofrecidas las que al no requerir de desahogo especial dada su propia naturaleza se examinarán y valorarán al dictarse la resolución definitiva, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 256 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**TERCERO:** En fecha 14-catorce de abril del año en curso, los recurrentes, en forma escrita solicitaron al tenor de lo que dispone el artículo 296 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, se pusiera los autos del recurso en etapa de alegatos. Por acuerdo administrativo de fecha 07- siete de mayo del año en curso, acorde a lo establecido por el artículo 296 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado, se proveyó de conformidad el ocurso de los recurrentes, acuerdo que les fue notificado el día 10-del mes y año en cita, concediéndoles un término de 05-cinco días hábiles para la formulación de alegatos.

**CUARTO:** Desahogadas todas y cada una de las etapas del procedimiento relativo al recurso de reconsideración interpuesto por C.C. ANTONIO RODRIGO PEÑA PIÑEYRO Y MARIA DE LOURDES PUENTE MONTEMAYOR, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 283, 284, 286, 290, 296 y demás aplicables de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en relación con el diverso 263 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y siendo el momento procesal oportuno y cumpliendo las demás formalidades de ley, concurriendo el momento de resolver en definitiva el recurso interpuesto y,

#### **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.** La Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García Nuevo León, es competente para conocer, estudiar y proponer a éste órgano colegiado un punto de Acuerdo al recurso que hoy nos convoca, de conformidad con lo señalado en los artículos 58, 59, 60 fracción VIII, 61 fracción VIII números 1 y 5, 63 y 64 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León y artículo 186 fracción VI Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**SEGUNDO.** El Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García Nuevo León es la Autoridad competente **para conocer y resolver** el Recurso de Reconsideración, de conformidad con lo establecido en los numerales 283, 285, 293, 296, 297 y demás relativos de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano en el Estado de Nuevo León, en relación con los artículos 255, 256, 257 y 258 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, en virtud que el acto recurrido lo constituye un Acuerdo del Republicano Ayuntamiento dictado en materia de desarrollo urbano, relativo al cambio de uso de suelo y lineamientos de construcción, ordenamientos legales que consideran la sustanciación del Recurso de Reconsideración.

**TERCERO.** Que de conformidad con lo que dispone el artículo 297, fracciones I, II y III de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano en el Estado de Nuevo León, en relación con el diverso numeral 263 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, el Recurso de Reconsideración tiene por objeto, confirmar el acto impugnado, declarar su inexistencia, nulidad o anulabilidad o revocarlo total o parcialmente y, modificar u ordenar la modificación del acto impugnado o dictar u ordenar expedir uno nuevo que lo sustituya, cuando el recurso interpuesto sea total o parcialmente resuelto a favor de los recurrentes.

**CUARTO.** La oportunidad en la presentación del Recurso de Reconsideración se hizo dentro del término de 15-quince días previsto en el artículo 284 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, toda vez que la resolución que se impugna fue notificada a los recurrentes el día 28-veintiocho de enero de la presente anualidad y éste fue presentado el día 18-dieciocho de febrero del año en curso, un día antes de su vencimiento.



**QUINTO.** La legitimación en causa de los recurrentes se justifica con el propio reconocimiento que como propietarios del predio materia de la negativa de cambio de densidad, se hace en la resolución impugnada por parte del Republicano Ayuntamiento.

**SEXTO.** En ese orden de ideas, esta Comisión de Control Urbano, procede al estudio y análisis de los motivos de inconformidad que vía agravios hacen valer los recurrentes, consideramos innecesaria su transcripción, aplicando al caso el criterio del Pleno del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de Nuevo León, del rubro y contenido siguientes:

**Criterio:** C.21/2007  
**No. Registro:** 126  
**Materia:** Común  
**Clase:** Criterio  
**Sesión:** Sexta sesión ordinaria  
**Fecha:** 12 de junio de 2007

**AGRAVIOS. NO EXISTE OBLIGACION DE TRANSCRIBIR LOS.** Resulta innecesaria la transcripción de los agravios propuestos por el justiciable, ello en razón de que la obligación contenida en el artículo 87 de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado, solo constriñe a pronunciarse respecto a la totalidad de los argumentos que forman parte de la litis, además no existe en la ley adjetiva administrativa, antes citada, una disposición que obligue a llevar a cabo tal transcripción. **Antecedentes: Recurso de Revisión 111/06. 27 de febrero de 2007. Recurso de Revisión 124/06. 27 de febrero de 2007. Recurso de Revisión 128/06. 27 de febrero de 2007.**

Lo anterior no es óbice atendiendo al principio de exhaustividad que rige en el dictado de toda resolución definitiva por parte de autoridad en funciones materialmente jurisdiccionales, para resumir los motivos de agravio expuestos por los recurrentes y pronunciarse al respecto sobre los mismos, lo que enseguida se hace:

En su primer motivo de disenso, los recurrentes se duelen en el sentido de que la determinación del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, a través de la cual se les **NIEGA EL CAMBIO DE DENSIDAD de Habitacional Unifamiliar Tipo H15 (1,200.00 m2 de terreno por vivienda) a Habitacional Unifamiliar Tipo A H-9 (300.00 m2 de terreno por vivienda)**, respecto al inmueble identificado con el número Catastral 08-001-005, el cual se encuentra ubicado en la Privada los Olivos S/N, Colonia Hacienda el Rosario, en esta Municipalidad, es contraria a derecho en los términos de los artículos 148, 241, 246, 247, 248, 250 y 251 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, en relación con lo dispuesto por los artículos 182 y 187 del Reglamento de Zonificación de Usos de Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García.

Dicho motivo de agravio deviene infundado en razón de que los recurrentes no expresan o exponen las consideraciones lógico-jurídico del por qué la resolución negativa de cambio de densidad es contraria a lo que disponen los artículos 148, 241, 246, 247, 248, 250 y 251 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado y 182 y 187 del Reglamento de Zonificación de Usos de Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, aunado a que tales disposiciones normativas no aplican al trámite administrativo de cambio de densidad y por lo tanto devienen inatendibles al caso a resolver, para ello a guisa de ejemplo podemos citar los numerales 148, 241, 248, 250 y 251, de la Ley en cita, que respectivamente regulan trámites de licencias de uso de suelo (248, 250 y 251) y situaciones relativas a fraccionamientos (148 y 214) y por lo que respecta a los artículos 246 y 247 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado y 187 del Reglamento de Zonificación de Usos de Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, sólo son reguladores de los requisitos a satisfacer para el trámite administrativo de autorización de subdivisiones y de cambio de densidades, condiciones jurídicas no vinculantes o relacionadas a lo argüido por quienes recurren, en cuanto, a que "Se cumplieron con los requisitos de la solicitud planteada, por qué el TRÁMITE DE CAMBIO DE DENSIDAD Y SUBDIVISIÓN SE ENCUENTRA PREVISTO EN la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado y Reglamento de Zonificación de Usos de Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García". "Que se niega lo solicitado en base a subjetivismos, en virtud de que a su parecer "se advierte que las pendientes dificultarían la construcción de las bardas colindantes o edificaciones colindantes", CUANDO LO SOLICITADO NO FUE UN PERMISO DE CONSTRUCCIÓN DE BARDAS Y EN SU CASO SERÍA COMPETENCIA DE LA SECRETARÍA DE CONTROL URBANO". "Que la resolución se encuentra indebidamente fundada y motivada, EN EL SENTIDO DE QUE LA DENSIDAD DEBE MANTENERSE ANTE LA IMPOSIBLE VARIACIÓN AL PLAN DE DESARROLLO URBANO. "Que no se da valor probatorio a la firma de los once vecinos que respondieron favorablemente a la consulta". " Y que, respecto de los 3-tres vecinos, que no contestaron, conforme al artículo 187 del Reglamento de Zonificación de Usos de Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, PERDIERON EL DERECHO A EMITIR SU OPINIÓN Y NO DEBEN SER TOMADOS EN CONSIDERACIÓN.

Ahora bien, se procede al estudio y análisis del SEGUNDO AGRAVIO que vierten los recurrentes en su escrito de Recurso de Reconsideración, mismo que en lo medular refieren que al dictarse la Resolución de fecha 15-quinze de diciembre de 2009-dos mil nueve emitida por el Republicano



Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante el cual se NIEGA EL CAMBIO DE DENSIDAD de Habitacional Unifamiliar Tipo H15 (1,200.00 m<sup>2</sup> de terreno por vivienda) a Habitacional Unifamiliar Tipo A H-9 (300.00 m<sup>2</sup> de terreno por vivienda), respecto al inmueble identificado con el numero Catastral 08-001-005, la autoridad “pasa” por alto los artículos 5, 103 y 176 de la ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, los cuales transcriben y en lo que interesa, establecen respectivamente, el concepto para los efectos de dicha ley, de área urbanizable (artículo 5), las densidades de los predios que no hayan sido materia de autorización, serán propuestos por los solicitantes (artículo 103) y la densidad propuesta por el solicitante en los centros de población que no hayan sido objeto de autorización ni incorporadas a área urbanizada (artículo 176), AL NO HABER SIDO OBJETO DE AUTORIZACIÓN ANTERIOR EL PREDIO DE REFERENCIA.

En tal virtud dicho, agravio se estima a criterio de la autoridad municipal que resuelve, infundado, ello en atención, como se dijo en la resolución impugnada, el predio propiedad de los recurrentes y materia de la solicitud de cambio de densidad, se ubica en una zona clasificada como habitacional unifamiliar H-15, conforme al Plano E-2 del Plan de Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León 2024, en donde el área mínima permitida es de 1200 00 m<sup>2</sup> de terreno por vivienda y consecuentemente todo cambio en la densidad resulta contrario a la normativa en cita.

Abona lo anterior, el hecho de que es a través de la emisión de los Planes de Desarrollo Urbano el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, ejerce la atribución prevista en el artículo 115 fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, como orden de gobierno autónomo, en materia de vigilancia y administración del suelo en su territorio, de ahí que tales planes no pueden ser contravenidos de modo alguno dado el interés social y orden público que resguardan.

Sin que sea óbice a lo anterior, lo aducido por los recurrentes en el sentido de que el predio de su propiedad y materia de solicitud de cambio de densidad, no haya sido objeto de autorización ni de incorporación a área urbanizada, pues como ya se dijo el Constituyente Permanente concede a los municipios la atribución para vigilar y administrar el uso de suelo en su territorio, en el artículo 115 en cita, que por el principio de supremacía constitucional incito expresamente en el diverso 133 constitucional, no debe ser desatendida tal facultad por orden jurídico diverso ni por autoridad alguna.

Y por último, al entrar al estudio y análisis del TERCER AGRAVIO que argumentan los promoventes dentro del medio de impugnación, en lo medular señalan que el acto recurrido resulta contrario a derecho en términos de lo dispuesto en los artículos 5, 103, 148, 176, 241, 246, 247, 248, 250 y 251 de la ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado aplicable a su solicitud de cambio de densidad, así como al PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO DEL AREA METROPOLITANA DE MONTERREY 1988-2010, bajo el argumento de que:

El Plano de Densidad respectivo del PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, ES CONTRARIO A LO QUE ESTABLECE PARA EL PREDIO DE NUESTRA PROPIEDAD DICHO PLAN DIRECTOR, MISMO QUE ESTABLECE MÁS DENSIDAD QUE EL PLAN MUNICIPAL.

Y, al no ACOPLARSE el PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL al de mayor jerarquía en lo específico al predio de su propiedad, que resulta ser el PLAN DIRECTOR, resulta ilegal.

Dicho agravio a consideración de esta Comisión de Control Urbano, deviene infundado en razón de lo siguiente:

No es dable jurídicamente realizar el análisis o estudio de la presunta confrontación que pretenden los recurrentes, sea por “no acoplarse” o ser de “mayor jerarquía”, entre el PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO DEL AREA METROPOLITANA DE MONTERREY 1988-2010, con el PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN 2024, considerando que el primero de los ordenamientos urbanísticos fue derogado en fecha 12-doce de septiembre del año de 2003-dos mil tres, por el Plan Metropolitano 2000-2012 de Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada de Monterrey, el cual entró en vigor a los quince días hábiles siguientes a su publicación, y en el que en su artículo SEGUNDO TRANSITORIO señala textual e inobjetablemente lo siguiente: “Se deroga el Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988-2010 publicado en el Periódico Oficial del Estado el 30 de noviembre de 1998.

Bajo esas razones y línea argumentativa, esta Comisión de Control Urbano, considera que debe confirmarse para todos los efectos legales la resolución pronunciada por el Republicano Ayuntamiento en fecha 15-quince de diciembre de 2009-dos mil nueve, dado que la misma se emitió de conformidad con los principios fundamentales de derecho, lo que se advierte de los razonamientos y fundamentos legales expuestos a lo largo del presente dictamen.

Con base en lo anteriormente expuesto y fundado y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1, 3, 4, fracciones V, XIII, XIV, XV, XVIII, XIX, XXIII, XXIV, XXXI, XXXVI, XLV, LVIII, LX, letra b), 5 fracción I, 186 fracción VI y 263 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, esta Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento se permite someter a la consideración de este órgano colegiado, el siguiente acuerdo para su aprobación

**ACUERDO:**

**PRIMERO:** Resulta improcedente el Recurso de Reconsideración interpuesto por los C.C. ANTONIO RODRIGO PEÑA PIÑEYRO Y MARÍA DE LOURDES PUENTE MONTEMAYOR, por su propio derecho, en contra de la resolución pronunciada por el Republicano Ayuntamiento en fecha 15-quinque de diciembre de 2009-dos mil nueve.

**SEGUNDO:** Por los motivos y fundamentos expuestos en el considerando cuarto de la presente resolución administrativa, con fundamento en lo establecido en el numeral 297 fracción I de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano Del Estado de Nuevo León, **SE CONFIRMA** la resolución impugnada dictada por el Republicano Ayuntamiento de fecha 15-quinque de diciembre de 2009-dos mil nueve, mediante la cual se NIEGA EL CAMBIO DE DENSIDAD DE H15 A H-9, respecto al inmueble identificado con el numero Catastral 08-001-005, el cual se encuentra ubicado en la Privada los Olivos S/N, Colonia Hacienda el Rosario, en esta Municipalidad, radicado en la Secretaría de de Control Urbano, bajo el número de expediente administrativo **CD 18775/2009**

**TERCERO:** En su oportunidad, notifíquese la resolución correspondiente a los recurrentes, por conducto de los abogados de la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría del R. Ayuntamiento

**CUARTO.** Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Control Urbano para su conocimiento.

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

Atentamente San Pedro Garza García, N. L., a 13 de septiembre de 2010. H. COMISIÓN DE CONTROL URBANO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO. C. LIC. CLAUDETTE TREVIÑO MÁRQUEZ PRESIDENTE A FAVOR; C. LIC. ALEJANDRA MAYELA GARZA DOMÍNGUEZ SECRETARIO A FAVOR; ARQ. DAGOBERTO EDUARDO FLORES LOZANO VOCAL A FAVOR; C. FRANCISCO JAVIER CANTÚ GONZÁLEZ VOCAL A FAVOR; C. LORENA CANALES MARTÍNEZ VOCAL A FAVOR; C. MARÍA DEL REFUGIO DE LEÓN MARTÍNEZ VOCAL AUSENTE CON AVISO

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Se somete a su consideración el dictamen presentado por la Comisión de Control Urbano referente al Expediente Administrativo CD 18775/2009 relativo a solicitud de Cambio de densidad de Habitacional Unifamiliar Tipo H15 a habitacional Unifamiliar Tipo H-9, en los términos expuestos, lo cual fue aprobado por unanimidad, con 2 ausencias.**

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** Para la presentación del segundo dictamen tiene la palabra la Presidenta de la Comisión de Control Urbano relativo al Expediente Administrativo CUS 18849/2009.

**El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó:** Nada más con la inquietud de Hernán que todos compartimos, de lo que yo tengo ahorita visto con el IMPLAN ya lo tenemos avanzado la consulta que vamos a hacer para la actualización del Plan de Desarrollo Urbano de San Pedro básicamente va a contemplar hasta los corredores para corregir la famosa fé de erratas, entonces ahorita la bronca que traemos, la bronca que trae Claudette yo no sé ustedes que sugieran porque todas estas cosas yo creo que en un mes ya vamos a poder tener lo que está absolutamente corregidor, pero el lío que tenemos que es una decisión muy de ustedes que si lo retiramos vamos a retirarlo, la única cosa es que nos vamos a negativas fictas, porque no vamos a cumplir en los tiempos, te digo es una inquietud muy abierta yo le pedí a Carmen que hiciera lo que fuera necesario que la fé de erratas si se corrija la matriz de compatibilidades, porque la verdad tenemos un huecote abierto nos puedan golear muy duro, las juntas que tengamos de aquí hasta que termine octubre, póngales que la siguiente la podemos dejar por días pero en esta si quieren la retiramos no tiene nada que ver, pero nada más que si entendamos que el que la pelé se va a ir a negativa ficta, nada más que quede claro, yo no sé que sea mejor si aprobar a medias las cosas digo limitadotas o nos vamos a negativas fictas de repente nos va peor, es inquietud nada más.

**Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno.** Afirmativamente, como comentas Mauricio estamos trabajando muy bien, muy bonito, la comisión que estamos revisando la implementación del nuevo estamos en coordinación con Mari Carmen y esperamos que ya próximamente ya tengamos un producto terminado de hecho creo que ya está terminado, nada más falta la aprobación.

**El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó:** ¿Pero qué hacemos para hoy?



**Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno.** Ese es el problema yo prefiero si me piden mi opinión, prefiero que se opere la negativa ficta, porque al menos así, o negarlos, o lo que tú quieras, pero si supuestamente la fé de erratas todavía está vigente en base a que lo vamos a negar, mejor retirarlo para que opere la negativa ficta, no podemos estar peor.

**El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó:** Ese es mi inquietud, ustedes son al final de cuentas lo que ustedes quieran, pero mi único comentario y lo pregunto a la mesa, estará media chueca la matriz de los corredores pero tenemos muy claro lo que hoy por hoy ahí más o menos está autorizado, si nos vamos a las negativas no sé si nos vaya peor, es pregunta.

**Regidor, Lic. Roberto Berlanga Salas.** Es mucho mejor irnos a la negativa porque esta es una negativa ficta que todos sabemos que existe y que cuando venga la responsabilidad de tener que responderle, sabemos que tenemos que responder, pero nos da tiempo para tener la prudencia de responder lo que tenemos que responder, el problema con la ficta es que algunas se ocultan debajo del escritorio y nadie saben que existe y la segunda respuesta no se da ganando el caso el contribuyente o el solicitante.

En este caso todos sabemos que pudieran irse porque si ellos no ejercen la ficta, pues no se da la ficta, tampoco, hemos tenido muchos caso que nos hemos rebasado en tiempo, ellos nos quieren pleito vienen a negociar y llegamos a un acuerdo.

**Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno.** Los ciudadanos que actúan de buena fé, normalmente sucede lo que está diciendo el Regidor Roberto, básicamente prefieren negociar con el Municipio antes de llegar a un pleito y por eso mismo le suplico que dejemos que opere la negativa ficta porque si esas personas quieren impugnar en base a la negativa ficta de todas maneras no podemos estar en peor situación que la que estamos en este momento, lo que si te puedo anticipar Mauricio que el proyecto en el que estamos trabajando en cuanto a los corredores la verdad lo hemos estado estudiando muy detalladamente, viene mucho muy diferente a lo que había aprobado el Cabildo de 2009 y la fé de erratas, es algo que es práctico pero a la vez preserva el ambiente y el entorno.

**El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó:** Bueno, entonces nada más a nuestra presidenta, si esta esa sensibilidad en la mesa me imagino que para no dar una por una si son un montón de casos que traes.

**Regidora, C. Claudette Treviño Márquez.** Bueno, no sé si le pudiéramos dar la palabra a Aldo para que nos aclare cuántos son.

**El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó:** De una vez para que se retiraran para que estamos viendo uno y otro, para que los leemos todos de una vez los retiramos.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó:** Se propone la participación de Aldo

**El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó:** Quiero pedir la palabra antes de que empezara Claudette para ver si mejor los retiramos o no antes de que los lean, pero Aldo aparentemente quiere decir algo, no sé si lo autoricen.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó:** Ya tiene el uso de la palabra, se le concede el uso de la palabra al Arq. Aldo Decanini.

**Arq. Aldo Manlio Decanini Garza, Secretario de Control Urbano, expresó:** Buenas tardes, nada más para comentar los usos de suelo que se retirarían son los que están en la matriz que se hizo la publicación en la fé de erratas que son corredores urbanos, que es todo lo que está en Gómez Morín, Vasconcelos, Lázaro Cárdenas, Clouthier, todo lo que sea corredor urbano, ahorita nada más estamos verificando que las licencias que están para pasar por la aprobación de ustedes que si se retiran cuantos son, los estamos ponderando nada más, pero si exclusivamente fé de erratas es la matriz de corredores urbanos, en lo que tiene que ver con las licencias de uso de suelo.

**Regidora, C. Claudette Treviño Márquez.** Nada más, mientras revisan no sé si pudiéramos avanzar en el siguiente dictamen, no está incluyendo ese y nada más en caso que se retirará alguno de los siguientes dictámenes ya hacer la precisión que la comisión cumplió en tiempo y en forma con la presentación de los dictámenes y que quede asentado eso.



**El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó:** Claro, es una decisión del pleno no es ningún achaque a la comisión, que quede asentado en actas, queda asentado en actas que la comisión cumplió, que fue una decisión del pleno retirarlas y no por falta de cumplimiento de la comisión, porque hasta ahorita no hemos tenido ningún pleito por tiempo, si no en lo que va de la administración hemos contestado puntualmente todas las solicitudes que se han presentado, entonces negativas fictas esas serían las primeras que podríamos provocar y que quede asentado como dice Claudette la Presidenta que no fue por culpa de la comisión.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó:** Adelante Regidora.

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

Visto de nueva cuenta en fecha 13 de septiembre de 2010 para su estudio y análisis las constancias que integran la solicitud presentada los C. C. **LUIS GARZA T. FERNÁNDEZ, SYLVIA GARZA FERNÁNDEZ Y GRACIELA MARÍA GARZA FERNÁNDEZ**, consistente inicialmente en el Cambio de uso de suelo de habitacional unifamiliar H-11 (500 m2 de terreno por unidad de vivienda) a habitacional multifamiliar HM5 (135 m2 de terreno por unidad de vivienda), así como cambio de densidad de H-11 a HM5 y la aplicación de los lineamientos de habitacional multifamiliar con el fin de construir 19 departamentos respecto del predio ubicado en la Calle Lomas del Valle No. 440 Sur Colonia Lomas del Valle en este municipio, con expediente catastral número 13-012-004, con una superficie total de 2500.529 metros cuadrados, para posteriormente presentar dentro del expediente administrativo formado con motivo de dicha solicitud, escrito de aclaración a su solicitud inicial, manifestando que lo correcto **consiste en el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional unifamiliar H-11 (500 m2 de terreno por unidad de vivienda) a habitacional multifamiliar, así como la aplicación de lineamientos de habitacional multifamiliar con la finalidad de construir 16 departamentos para el predio de referencia** radicada en la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, ahora Secretaría de Control Urbano, solicitud la cual se considera como tal dentro del expediente administrativo número **CUS 18849/2009**; por lo que, se presenta el siguiente Dictamen bajo los siguientes resultandos y consideraciones de orden legal.

**RESULTANDO:**

**PRIMERO.** Los solicitantes presentaron inicialmente en fecha 6-seis de noviembre de 2009-dos mil nueve, sujetándose a lo dispuesto por los artículos 103, 114, 177, 248 y 251 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, ahora Secretaría de Control Urbano, solicitud referente al Cambio de uso de suelo de habitacional unifamiliar H-11 (500 m2 de terreno por unidad de vivienda) a habitacional multifamiliar HM5 (135 m2 de terreno por unidad de vivienda), cambio de densidad de H-11 a HM5, así como la aplicación de los lineamientos de habitacional multifamiliar con el fin de construir 19 departamentos, respecto del predio ubicado en la Calle Lomas del Valle No. 440 Sur Colonia Lomas del Valle en este municipio, con expediente catastral número 13-012-004, con una superficie total de 2500.529 metros cuadrados, radicada en la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, ahora Secretaría de Control Urbano, bajo el expediente administrativo número **CUS 18849/2009**, posteriormente en fecha 19 de agosto de 2010, presentaron escrito de aclaración en cuanto a que la solicitud original, manifestando que lo correcto en cuanto a su solicitud es **el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional unifamiliar H-11 (500 m2 de terreno por unidad de vivienda) a habitacional multifamiliar, así como la aplicación de lineamientos de habitacional multifamiliar con la finalidad de construir 16 departamentos para el predio de referencia.**

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

1. Copia simple de la Escritura Pública No. 17,690-dieciséis mil seiscientos noventa - de fecha 3 de julio de 2003, pasada ante la fe del C. LICENCIADO PABLO QUIROGA GARZA Titular de la Notaría Pública No. 57-cincuenta y siete, relativa a la TRAMITACIÓN EXTRAJUDICIAL DEL JUICIO SUCESORIO DE INTESTADO A BIENES DE LUIS GARZA TREVIÑO, relativa entre otras cosas al 50% de porción del predio ubicado en la calle Lomas del Valle de la Colonia Lomas del Valle, el cual tiene una superficie de 2,500.529 metros cuadrados, el cual da frente a la calle Lomas del Valle, colindando con propiedad de la C. Sylvia Garza T. Fernández, propiedad privada y propiedad del C. Ingeniero Eduardo Garza T. Fernández, sobre el lote de terreno antes descrito, está construida la finca marcada con el número 440 Sur de la Avenida Lomas del Valle de la Colonia del Valle en este Municipio, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el Número 1567, Volumen 90, Libro 23, Sección Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 4-cuatro de septiembre de 2003-dos mil tres.
2. Copia simple de la Escritura Pública No. 17,691-dieciséis mil seiscientos noventa y uno, de fecha 3-tres de julio de 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del C. LICENCIADO PABLO QUIROGA GARZA Titular de la Notaría Pública No. 57-cincuenta y siete, relativa al CONTRATO DE DONACIÓN GRATUITA DE LA NUDA PROPIEDAD DEL 50%-CINCUENTA POR CIENTO DE UN BIEN INMUEBLE, ubicado en la calle Lomas del Valle No. 440 Sur de la Colonia Lomas del Valle, el



cual tiene una superficie de 2,500.529 metros cuadrados, el cual da frente a la calle Lomas del Valle, colindando con propiedad de la C. Sylvia Garza T. Fernández, propiedad privada y propiedad del C. Ingeniero Eduardo Garza T. Fernández, sobre el lote de terreno antes descrito, está construida la finca marcada con el número 440 Sur de la Avenida Lomas del Valle de la Colonia del Valle en este Municipio, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el Número 1568, volumen 90, libro 23, sección Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 4-cuatro de septiembre de 2003-dos mil tres.

3. Copias simples de las identificaciones oficiales de los peticionarios.
4. Copia del recibo oficial número 0009-0074728 de fecha 21 de enero de 2009, relativa al expediente catastral número 13-012-004, de la cual se desprende que el predio ubicado en Avenida Lomas del Valle No. 440 Sur, cuenta con 874.00 metros cuadrados de construcción.
5. Copia simple del dictamen de factibilidad del suministro de agua y drenaje, para 19-diecinueve departamentos en el predio ubicado en la calle Lomas del Valle No. 440 Sur en la Colonia Lomas del Valle en este municipio.
6. Copia del plano de ubicación del predio.
7. Formato oficial, relativa a la solicitud de cambio de uso de habitacional unifamiliar a uso habitacional multifamiliar con una densidad de vivienda de 135.00 metros cuadrados por terreno, así como la aplicación de los lineamientos de habitacional multifamiliar con el fin de construir 19 departamentos.
8. Escrito dirigido al Republicano Ayuntamiento, mediante el cual el petionario, solicita el cambio de uso de suelo de habitacional unifamiliar a uso habitacional multifamiliar con una densidad de vivienda de 135.00 metros cuadrados por terreno, así como la aplicación de los lineamientos de habitacional multifamiliar con el fin de construir 19 departamentos.
9. 5-cinco constancias firmadas por los propietarios de los predios colindantes identificados con los siguientes expedientes catastrales: **13-012-005, 13-012-010, 13-011-004, 13-019-014, 13-019-015 y 13-019-006** quienes están de acuerdo con los cambios solicitados.

El propietario presentó la firma del propietario del predio identificado con expediente catastral **13-012-001** y 2-dos propietarios de los locales que ocupan el predio originalmente indicado con expediente catastral **13-012-006 (13-012-110 y 13-012-117)**, sin embargo no se toman en cuenta por ser comerciales y de servicios.

De los predios **13-019-003 y 13-019-005**, solo presentó la firma de un copropietario y no se pudo ratificar la firma ya que no presentaron identificaciones, por lo que se realizó la consulta correspondiente. No se tuvo respuesta a esta.

La Secretaría realizó la consulta de los predios identificados con expedientes catastrales: **13-012-003** quien contestó en **sentido positivo** a la solicitud y **13-012-008, 13-011-009, 13-011-001** quienes contestaron en **sentido negativo** a la solicitud.

La Secretaría realizó la consulta a los propietarios de los departamentos colindantes al posterior identificados con expedientes catastrales: **13-012-123, 13-012-124, 13-012-125 y 13-012-126**, respondiendo en **sentido negativo** el propietario del departamento identificado con expediente catastral **13-012-125**, el propietario de los departamentos identificados con expedientes catastrales **13-012-124 y 13-012-126**, no se pudo localizar ya que según manifiesta el notificador "*el propietario no se encontraba en la ciudad*" y la propietaria del departamento identificado con expediente catastral **13-012-123** "*no quiso firmar la citada consulta.*"

Con respecto al predio identificado con expediente catastral **13-011-003**, no se realizó consulta, sin embargo se recibió escrito en el que considera se debe tomar en cuenta su opinión en **sentido negativo** a la solicitud.

10. Fotografías del predio en cuestión.
11. Presenta estudio de impacto vial.
12. Copia del pago por inicio de trámite de cambio de uso de suelo y densidad a multifamiliar.
13. Planos de anteproyecto arquitectónico de Departamentos respecto del predio ubicado en la calle Lomas del Valle No. 440 Sur en la Colonia Lomas del Valle en este municipio.



14. Escrito de aclaración en cuanto a lo solicitado originalmente de fecha 19 de agosto del año en curso, en el cual aclaran que lo solicitado consiste en **el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional unifamiliar H-11 (500 m2 de terreno por unidad de vivienda) a habitacional multifamiliar, así como la aplicación de lineamientos de habitacional multifamiliar con la finalidad de construir 16 departamentos para el predio de referencia.**

**TERCERO.** La entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, ahora Secretaría de Control Urbano, con fundamento en los artículos 186 fracción IV y 187 fracción IV, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y artículo 30, inciso A), fracción XVII del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, emitió un **dictamen técnico** en relación al caso que nos convoca, a fin de presentarlo al Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano y a la ahora Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento de éste Municipio, siendo ésta en sentido POSITIVO.

**CUARTO.** La entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología con fundamento en los numerales 186 fracción V y 187 fracción V del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, al Consejo Consultivo Ciudadano de Control Urbano toda la documentación respecto al caso que hoy nos ocupa, a fin de que emitiera su opinión, en sentido POSITIVO, condicionado a que respete el coeficiente de área verde al momento de solicitar la Licencia de Edificación correspondiente y presente un proyecto en el que se respete lo anterior.

**QUINTO.** Una vez recabada la opinión del Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano, en términos del artículo 30, inciso A), fracción XVII del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, artículos 186 fracción VI y 187 fracción VI del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología turnó en primera instancia a esta Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento el expediente formado con motivo de la solicitud de los promoventes, para posteriormente en fecha 13 de septiembre de 2010, turnarlo de nueva cuenta a fin de que emita 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 30, inciso A), fracción XVII del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, artículos 58, 59, 60 fracción VIII, 61 fracción VIII números 1 y 5 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León y artículos 186 fracción VI y 187 fracción VI del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**SEGUNDO.** El Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, es la autoridad competente para resolver el dictamen presentado por la Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento, referente a la solicitud presentada de conformidad con el artículo 30, inciso A), fracción XVII del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León y artículos 186 fracción VII y 187 fracción VII del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el 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 **CUS 18849/2009**, en los siguientes términos:

1. La propiedad del inmueble y el interés jurídico que asiste al promovente se acredita con el siguiente documento:
  - Copia simple de la Escritura Pública No. 17,690-dieciséis mil seiscientos noventa - de fecha 3 de julio de 2003, pasada ante la fe del C. LICENCIADO PABLO QUIROGA GARZA Titular de la Notaría Pública No. 57-cincuenta y siete, relativa a la TRAMITACIÓN EXTRAJUDICIAL DEL JUICIO SUCESORIO DE INTESTADO A BIENES DE LUIS GARZA TREVIÑO, relativa entre otras cosas al 50% de porción del predio ubicado en la calle Lomas del Valle No. 440 Sur de la Colonia Lomas del Valle, el cual tiene una superficie de 2,500.529 metros cuadrados, el cual da frente a la calle Lomas del Valle, colindando con propiedad de la C. Sylvia Garza T. Fernández, propiedad privada y propiedad del C. Ingeniero Eduardo Garza T. Fernández, sobre el lote de terreno antes descrito, está construida la finca marcada con el número 440 Sur de la Avenida Lomas del Valle de la Colonia del Valle en este Municipio, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el Número 1567, Volumen 90, Libro 23, Sección Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 4-cuatro de septiembre de 2003-dos mil tres.
  - Copia simple de la Escritura Pública No. 17,691-dieciséis mil seiscientos noventa y uno, de fecha 3-tres de julio de 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del C. LICENCIADO PABLO QUIROGA GARZA Titular de la Notaría Pública No. 57-



cincuenta y siete, relativa al CONTRATO DE DONACIÓN GRATUITA DE LA NUDA PROPIEDAD DEL 50%-CINCUENTA POR CIENTO DE UN BIEN INMUEBLE, ubicado en la calle Lomas del Valle de la Colonia Lomas del Valle, el cual tiene una superficie de 2,500.529 metros cuadrados, el cual da frente a la calle Lomas del Valle, colindando con propiedad de la C. Sylvia Garza T. Fernández, propiedad privada y propiedad del C. Ingeniero Eduardo Garza T. Fernández, sobre el lote de terreno antes descrito, está construida la finca marcada con el número 440 Sur de la Avenida Lomas del Valle de la Colonia del Valle en este Municipio, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el Número 1568, volumen 90, libro 23, sección Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 4-cuatro de septiembre de 2003-dos mil tres.

2. Además de los documentos antes señalados, el solicitante adjuntó a su solicitud:

- Copias simples de las identificaciones oficiales de los peticionarios.
- Copia del recibo oficial número 0009-0074728 de fecha 21 de enero de 2009, relativa al expediente catastral número 13-012-004, de la cual se desprende que el predio ubicado en Avenida Lomas del Valle No. 440 Sur, cuenta con 874.00 metros cuadrados de construcción.
- Copia simple del dictamen de factibilidad del suministro de agua y drenaje, para 19-diecinueve departamentos en el predio ubicado en la calle Lomas del Valle No. 440 Sur en la Colonia Lomas del Valle en este municipio.
- Copia del plano de ubicación del predio.
- Formato oficial, relativo a la solicitud de cambio de uso de habitacional unifamiliar a uso habitacional multifamiliar con una densidad de vivienda de 135.00 metros cuadrados por terreno, así como la aplicación de los lineamientos de habitacional multifamiliar con el fin de construir 19 departamentos.
- Escrito dirigido al Republicano Ayuntamiento, mediante el cual el peticionario, solicita el cambio de uso de suelo de habitacional unifamiliar a uso habitacional multifamiliar con una densidad de vivienda de 135.00 metros cuadrados por terreno, así como la aplicación de los lineamientos de habitacional multifamiliar con el fin de construir 19 departamentos.
- 5-cinco constancias firmadas por los propietarios de los predios colindantes identificados con los siguientes expedientes catastrales: **13-012-005, 13-012-010, 13-011-004, 13-019-014, 13-019-015 y 13-019-006** quienes están de acuerdo con los cambios solicitados.

El propietario presentó la firma del propietario del predio identificado con expediente catastral **13-012-001** y 2-dos propietarios del los locales que ocupan el predio originalmente indicado con expediente catastral **13-012-006 (13-012-110 y 13-012-117)**, sin embargo no se toman en cuenta por ser comerciales y de servicios.

De los predios **13-019-003 y 13-019-005**, solo presentó la firma de un copropietario y no se pudo ratificar la firma ya que no presentaron identificaciones, por lo que se realizó la consulta correspondiente. No se tuvo respuesta a esta.

- Fotografías del predio en cuestión.
  - Presenta estudio de impacto vial.
  - Copia del pago por inicio de trámite de cambio de uso de suelo y densidad a multifamiliar.
  - Planos de anteproyecto arquitectónico de Departamentos respecto del predio ubicado en la calle Lomas del Valle No. 440 Sur en la Colonia Lomas del Valle en este municipio.
  - Escrito de aclaración en cuanto a la solicitud original de fecha 19 de agosto de 2010.
3. Por lo que respecta a la **consulta de los propietarios de los lotes colindantes** a los que refiere el artículo 177, segundo párrafo de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano en el Estado de Nuevo León y numeral 183 fracción III y 187, fracción I, letra f del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el solicitante adjuntó:



- 5-cinco constancias firmadas por los propietarios de los predios colindantes identificados con los siguientes expedientes catastrales: **13-012-005, 13-012-010, 13-011-004, 13-019-014, 13-019-015 y 13-019-006** quienes están de acuerdo con los cambios solicitados.

El propietario presentó la firma del propietario del predio identificado con expediente catastral **13-012-001** y 2-dos propietarios del los locales que ocupan el predio originalmente indicado con expediente catastral **13-012-006 (13-012-110 y 13-012-117)**, sin embargo no se toman en cuenta por ser comerciales y de servicios.

De los predios **13-019-003 y 13-019-005**, solo presentó la firma de un copropietario y no se pudo ratificar la firma ya que no presentaron identificaciones, por lo que se realizó la consulta correspondiente. No se tuvo respuesta a esta.

La Secretaría realizó la consulta de los predios identificados con expedientes catastrales: **13-012-003** quien contestó en **sentido positivo** a la solicitud y **13-012-008, 13-011-009, 13-011-001** quienes contestaron en **sentido negativo** a la solicitud.

La Secretaría realizó la consulta a los propietarios de los departamentos colindantes al posterior identificados con expedientes catastrales: **13-012-123, 13-012-124, 13-012-125 y 13-012-126**, respondiendo en **sentido negativo** el propietario del departamento identificado con expediente catastral **13-012-125**, el propietario de los departamentos identificados con expedientes catastrales **13-012-124 y 13-012-126**, no se pudo localizar ya que según manifiesta el notificador *“el propietario no se encontraba en la ciudad”* y la propietaria del departamento identificado con expediente catastral **13-012-123** *“no quiso firmar la citada consulta.”*

Con respecto al predio identificado con expediente catastral **13-011-003**, no se realizó consulta, sin embargo se recibió escrito en el que considera se debe tomar en cuenta su opinión en **sentido negativo** a la solicitud.

4. Del **dictamen técnico** realizado por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, ahora Secretaría de Control Urbano, se desprende lo siguiente:

**a. Visita de Inspección**

- En referencia a la solicitud presentada y de conformidad con el artículo 239 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo Para el Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología ordenó una visita de inspección al lote que nos ocupa, con el objetivo de verificar las condiciones en que actualmente se encuentra el lote, por lo que, el Inspector adscrito a esta Secretaría se constituyó en el referido domicilio, desprendiéndose del Acta lo siguiente: **“Actualmente existe una casa habitación aparentemente sin uso (habitada).”**

**b. Zonificación del lote**

- El lote en cuestión de acuerdo a lo establecido en el plano E-2 de Zonificación Secundaria de Usos y Destinos del Suelo Propuestos contenido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2024, se ubica en una zona clasificada como habitacional unifamiliar H-11 (500 m2 de terreno por unidad de vivienda).

**c. Características físicas del lote**

- Superficie del lote: 2500.529 m2

**d. Colindancias:**

- El predio colinda al norte con casa habitación, al sur con casa habitación, al oriente con la calle Lomas del Valle y cruzando esta con casas habitación y al poniente con casas habitación, con Notaría y con edificio de departamentos.

**e. Antecedentes**

- Estado de cuenta del predial con un total de 874.00 metros cuadrados
- Presenta estudio de impacto vial.
- Presenta factibilidad de Agua y Drenaje de fecha 26 de octubre del 2009
- Presenta factibilidad de CFE de fecha 19 de octubre del 2009

**f. Descripción de la solicitud:**

Lo solicitado se presenta a través de la siguiente tabla:



| Modificación solicitada                                             | Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024                                                    | Solicitud                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cambio de Uso de Suelo y Densidad<br>Superficie total = 2500.529 m2 | Habitacional unifamiliar H-11 (500 m2 de terreno por unidad de vivienda)<br><br>5 viviendas | Habitacional multifamiliar 16 departamentos y aplicación de los lineamientos para uso habitacional multifamiliar |

**g. Opinión Ciudadana**

El propietario presentó la firma de los propietarios de los predios colindantes identificados con los siguientes expedientes catastrales: **13-012-005, 13-012-010, 13-011-004, 13-019-014, 13-019-015 y 13-019-006** quienes están de acuerdo con los cambios solicitados.

El propietario presentó la firma del propietario del predio identificado con expediente catastral **13-012-001** y 2-dos propietarios del los locales que ocupan el predio originalmente indicado con expediente catastral **13-012-006 (13-012-110 y 13-012-117)**, sin embargo no se toman en cuenta por ser comerciales y de servicios.

De los predios **13-019-003 y 13-019-005**, solo presentó la firma de un copropietario y no se pudo ratificar la firma ya que no presentaron identificaciones, por lo que se realizó la consulta correspondiente. No se tuvo respuesta a esta.

La Secretaría realizó la consulta de los predios identificados con expedientes catastrales: **13-012-003** quien contestó en **sentido positivo** a la solicitud y **13-012-008, 13-011-009, 13-011-001** quienes contestaron en **sentido negativo** a la solicitud.

La Secretaría realizó la consulta a los propietarios de los departamentos colindantes al posterior identificados con expedientes catastrales: **13-012-123, 13-012-124, 13-012-125 y 13-012-126**, respondiendo en **sentido negativo** el propietario del departamento identificado con expediente catastral **13-012-125**, el propietario de los departamentos identificados con expedientes catastrales **13-012-124 y 13-012-126**, no se pudo localizar ya que según manifiesta el notificador *“el propietario no se encontraba en la ciudad”* y la propietaria del departamento identificado con expediente catastral **13-012-123** *“no quiso firmar la citada consulta.”*

Con respecto al predio identificado con expediente catastral **13-011-003**, no se realizó consulta, sin embargo se recibió escrito en el que considera se debe tomar en cuenta su opinión en **sentido negativo** a la solicitud.

**h. Opinión Técnica**

El predio se encuentra ubicado en una zona habitacional unifamiliar en la que la densidad permitida es de 500 m2 de terreno por unidad de vivienda, con el fin de construir un edificio de 16 departamentos, se está solicitando el cambio de uso de suelo de habitacional unifamiliar H-11 (500 m2 de terreno por unidad de vivienda) a habitacional multifamiliar, así como la aplicación de los lineamientos de construcción para uso habitacional multifamiliar.

En lo que respecta a la vialidad, de autorizarse el cambio de uso de suelo y densidad, en el momento que el propietario solicite su permiso de construcción correspondiente, deberá de cumplir con la norma de estacionamiento indicada en la matriz de cajones de estacionamiento contenida en el Reglamento y debiendo cumplir con las recomendaciones derivadas del estudio de impacto vial para el buen funcionamiento de la edificación en la zona en la que está ubicada.

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

- 5. Por otra parte, el Consejo Consultivo Ciudadano de Desarrollo Urbano, al conocer de la solicitud opinó en sentido: “En primer término fue en sentido NEGATIVO, por no contar con un proyecto definitivo, según se demuestra del documento que obra en el expediente administrativo **CUS 18849/2009.**” Posterior al escrito de aclaración presentado por los solicitantes, el Consejo opino en sentido **POSITIVO**, condicionado a que al momento de solicitar la Licencia de Construcción y presentar un proyecto definitivo, respete el Coeficiente de Área Verde y los lineamientos que le sean establecidos conforme a las Leyes y Reglamentos aplicables en la materia”

**CUARTO.** Por lo anteriormente expuesto, ésta Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento, procede al análisis jurídico de lo peticionado por los solicitantes, consistente en el



Cambio de Uso de Suelo de Habitacional unifamiliar H-11 (500 m2 de terreno por unidad de vivienda) a habitacional multifamiliar, así como la aplicación de lineamientos de habitacional multifamiliar con la finalidad de construir 16 departamentos para el predio de referencia radicada en la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, ahora Secretaría de Control Urbano, solicitud la cual se considera como tal dentro del expediente administrativo número CUS 18849/2009 y tomando en consideración el dictamen técnico presentado por la Secretaría de Control Urbano, de la cual se observa que el predio en cuestión, se ubica en una zona habitacional unifamiliar con una densidad permitida de 500 metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que se observa en el inciso f), denominado Descripción de la Solicitud, del Considerando Tercero del presente Dictamen de conformidad con lo dispuesto por 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, lo ubica en una zona urbana, el cual cuenta con acceso directo a vialidades públicas, así como, con los servicios públicos, de ahí que se ubica, desde el punto de la planeación, en un área urbanizada, en la que se le determina una densidad de 500 metros cuadrados por unidad de vivienda y considerando el uso de suelo predominante en la zona, se le determinó un uso de suelo habitacional unifamiliar, por lo que, tomando en consideración que presentó la anuencia de los vecinos colindantes que directamente se verían afectados, así mismo, es de señalarse que el predio colindante posterior, se ubica un edificio que tiene uso de Notaría, por lo que tampoco se vería afectado, en consecuencia es claro que se cumple con lo establecido en los artículos 183, 184, 185, 186 y 187 fracción III del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Así mismo, es de señalar que en cuanto la función habitacional multifamiliar, que solicitan los peticionarios, la misma cumple con lo establecido en los preceptos previstos en los artículos 103, 114, 177, 248 y 251 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, vigente al momento del ingreso de la solicitud, ello en virtud de que de las constancias que integran el expediente administrativo CUS 18849/2009, se advierte que los peticionarios acreditaron la propiedad del predio, así mismo, acreditaron el interés jurídico que le asiste, el plano de localización del predio, el uso del suelo que pretende, el pago de derechos correspondiente, cumpliendo además de lo previsto en el artículo 177 del Ordenamiento Legal en cita, en consecuencia, es claro que no se afectaría la calidad de vida de quienes habitan en los alrededores, en tales circunstancias, por las razones y fundamentos antes expuestos y tomando en consideración las opiniones emitidas por la Secretaría de Control Urbano, en el que señala que el predio se encuentra ubicado en una zona habitacional unifamiliar en la que la densidad permitida es de 500 m2 de terreno por unidad de vivienda, con el fin de construir un edificio de 16 departamentos, se está solicitando el cambio de uso de suelo de habitacional unifamiliar H-11 (500 m2 de terreno por unidad de vivienda) a habitacional multifamiliar, así como la aplicación de los lineamientos de construcción para uso habitacional multifamiliar, y en lo que respecta a la vialidad, de autorizarse el cambio de uso de suelo y densidad, en el momento que el propietario solicite su permiso de construcción correspondiente, deberá de cumplir con la norma de estacionamiento indicada en la matriz de cajones de estacionamiento contenida en el Reglamento y debiendo cumplir con las recomendaciones derivadas del estudio de impacto vial para el buen funcionamiento de la edificación en la zona en la que está ubicada, **por lo que de autorizarse el cambio de densidad sería dejando un área de amortiguamiento entre el área comercial y la habitacional**, y por tanto se puede apreciar que lo solicitado no afecta la calidad de vida de los vecinos colindantes, dado que acompañaron las constancias con las cuales acreditan la anuencia de los propietarios de los predios colindantes quienes están de acuerdo con la modificación solicitada, así como la opinión del Consejo Consultivo Ciudadano de Control Urbano, su opinión fue en sentido de que presente un proyecto integral, presentando el análisis de los lineamientos, proyecto el cual fue allegado y tomado en consideración por ésta Comisión, así como de los planos y documentos que obran dentro del expediente administrativo, esta Comisión de Control Urbano, resuelve en **SENTIDO POSITIVO, lo peticionado por los C. C. LUIS GARZA T. FERNÁNDEZ, SYLVIA GARZA FERNÁNDEZ Y GRACIELA MARÍA GARZA FERNÁNDEZ**, consistente en **el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional unifamiliar H-11 (500 m2 de terreno por unidad de vivienda) a habitacional multifamiliar, así como la aplicación de lineamientos de habitacional multifamiliar con la finalidad de construir 16 departamentos para el predio de referencia** radicada en la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, ahora Secretaría de Control Urbano, solicitud la cual se considera como tal dentro del expediente administrativo número **CUS 18849/2009**

Además es de señalar que a los peticionarios, les fueron expedidas las factibilidades de los servicios de agua y drenaje, así como la de energía eléctrica y estudio de impacto vial, por lo que no se perjudicará la prestación de estos servicios al incrementarse los lotes de la zona.

Así mismo, es importante destacar que la autorización, atañe al cambio de uso de suelo y cambio de densidad, por lo que, la presente solicitud no comprende ningún otro tipo de solicitud, misma que se debe hacer con posterioridad, además la interesada para obtener las autorizaciones respectivas deberá realizar los trámites correspondientes ante la Secretaría de Control Urbano, cumpliendo con la normatividad prevista en la actual Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, cumpliendo con las disposiciones reglamentarias vigentes en cuanto a los requisitos y al contenido de las normas vigentes y aplicables al caso.

Por las razones y fundamentos antes expuestos, **esta Comisión de Control Urbano somete a la consideración del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, el que se ACUERDE EN SENTIDO POSITIVO a los C. C. LUIS GARZA T. FERNÁNDEZ, SYLVIA GARZA FERNÁNDEZ Y GRACIELA MARÍA GARZA FERNÁNDEZ, la solicitud consistente en el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional unifamiliar H-11 (500 m2 de terreno por unidad de vivienda) a**



**habitacional multifamiliar, así como la aplicación de lineamientos de habitacional multifamiliar con la finalidad de construir 16 departamentos para el predio de referencia** radicada en la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, ahora Secretaría de Control Urbano, solicitud la cual se considera como tal dentro del expediente administrativo número **CUS 18849/2009**.

**QUINTO.** En virtud, de lo asentado en los resultandos y consideraciones de este dictamen y de acuerdo a lo establecido en el artículo 306 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y 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, 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, numerales 1, 3, 4, fracciones XVII, letra b, XXIII, XIX, XXIV, XXXI, XXXVI, XLV, LVIII, LX, letra b), LXII, 5 fracción II, letra a), fracción III, 8, 17, 24, 37, 38, 39, 180 fracción I, 183, 186 fracción VI, 187 fracción VI y 239 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, ésta Comisión de Control Urbano somete a la consideración del Republicano Ayuntamiento, el siguiente

**ACUERDO:**

**PRIMERO.-** Con fundamento en los artículos 3, 4, 5 párrafos tercero, 14, 17, 38, 40 y 42, 7, 8, 12 fracciones I, VI, XVI, 40, 47, 48, 49, 50, 51, 89, 90, fracciones II, III, IV y VII, 100, 102, 104, 176 primer párrafo, 177 segundo párrafo y 306 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y 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, 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, artículos 1, 3, 4, fracciones XVII, letra a, XXIII, XIX, XXXI, XXXVI, XLV, LVIII, LX, letra b), LXII, 5 fracción I, 8, 37, 38, 39, 180 fracción I, 183, 186 fracción VII, 187 fracción VII y 239 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y por las razones y fundamentos expuestos en el Considerando Cuarto se **AUTORIZA** la solicitud presentada por los C.C. **LUIS GARZA T. FERNÁNDEZ, SYLVIA GARZA FERNÁNDEZ Y GRACIELA MARÍA GARZA FERNÁNDEZ**, consistente en el **en el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional unifamiliar H-11 (500 m2 de terreno por unidad de vivienda) a habitacional multifamiliar, así como la aplicación de lineamientos de habitacional multifamiliar con la finalidad de construir 16 departamentos para el predio de referencia** radicada en la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, ahora Secretaría de Control Urbano, solicitud la cual se considera como tal dentro del expediente administrativo número **CUS 18849/2009**.

**SEGUNDO.-** Al momento de presentar el proyecto de construcción y solicitar la licencia de construcción, la solicitante deberá cumplir con los lineamientos vigentes en el momento en que ingrese su solicitud, además de lo previsto por los numerales 250 y 256 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado.

**TERCERO.** Requírasele a los solicitantes el pago de derechos correspondiente.

**CUARTO.-** Conforme a lo dispuesto por el artículo 144 BIS, fracción V, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, en cuanto a la Licencia de Uso de Suelo perderá su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, término que empezará a contar a partir del día siguiente a la fecha de su expedición.

**QUINTO.-** 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.

**SEXTO.-** La presente autorización no comprende la licencia de construcción ni la licencia de uso de edificación, por lo que, de autorizarse los interesados deberán realizar el trámite correspondiente ante esta Secretaría de Control Urbano, cumpliendo con las disposiciones reglamentarias aplicables.

**SÈPTIMO.-** Es de señalarse que atendiendo a la fecha de ingreso de la solicitud del peticionario, la normatividad aplicable al caso en estudio, lo fue el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y el Reglamento sobre Usos del Suelo y Construcción en la Zona de Montaña del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, los cuales en cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano en vigor, fueron abrogados en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 5 de mayo de 2010 y publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, en fecha 7 de mayo del presente año.

**OCTAVO.-** Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Control Urbano (antes Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) para los efectos de su legal y debido cumplimiento y notificar a los solicitantes lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 306 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado.



**NOVENO.-** Gírense las instrucciones al C. Presidente Municipal, al C. Secretario del Republicano Ayuntamiento y al C. Secretario de Control Urbano (antes Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología) para el exacto cumplimiento del presente acuerdo.

Atentamente San Pedro Garza García, N. L., a 13 de Septiembre de 2010. H. COMISIÓN DE CONTROL URBANO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO. C. CLAUDETTE TREVIÑO MÁRQUEZ PRESIDENTE A FAVOR; C. LIC. ALEJANDRA MAYELA GARZA DOMÍNGUEZ SECRETARIO A FAVOR; ARQ. DAGOBERTO EDUARDO FLORES LOZANO VOCAL A FAVOR; C. FRANCISCO JAVIER CANTÚ GONZÁLEZ VOCAL A FAVOR; C. LORENA CANALES MARTÍNEZ VOCAL A FAVOR; C. MARÍA DEL REFUGIO DE LEÓN MARTÍNEZ VOCAL AUSENTE.

**Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno.** A ver, me están comentado, me están soplando al parecer el Regidor Chapín Flores, hizo un proyecto para ver si podrían caber esta cantidad de departamentos, porque inicialmente a mí se me hacían muchos, porque de tener una densidad de 500 metros la están bajando a ¿cuánto? a 150, eso da a HM5, 6

**Regidor, Arq. Dagoberto Eduardo Flores Lozano.** Nada más quisiera aclarar 5 cosas respecto a este caso, lo vimos primero cuando estaba Mercedes Kontos en el Consejo y en la Comisión de Control Urbano, hicimos un bosquejo de eso de la situación multifamiliar y vimos que era muy fácil resolverla, el propietario no quiso cambiar su posición inicial con la que estaba solicitando el permiso y tanto la comisión anterior como la actual se lo negó, dictamino en contra.

**Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno.** ¿Cuánto pedía?

**Regidor, Arq. Dagoberto Eduardo Flores Lozano.** Pedía 19 departamentos HM135, posteriormente como dice aquí el nuevo dictamen accedió a que se hiciera una nueva propuesta se hicieran nuevas modificaciones, yo volví a hacer otro bosquejo, ayer se lo enseñamos al Alcalde e inclusive tiene unas virtuales muy loables para lo urbano y las virtudes quiere decir que las alturas están escalonadas y viene amortiguando el impacto comercial al residencial, bajan de 3 pisos a 2 pisos las tres torres propuestas por así decirlo de alguna manera cumple perfectamente bien con todos los cajones de estacionamiento, tiene 15 cajones adicionales a los del apartamento y a los de visitantes, tiene un carril de desaceleración, dos ingresos, accesos, áreas verdes, cumple con los remetimientos posterior y frontales yo creo que ya la solución después de esta modificación es una solución urbana buena para el Municipio.

**Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno.** Suena una maravilla ¿no lo traes ahí?

**Regidor, Arq. Dagoberto Eduardo Flores Lozano.** No lo traje ahora pero lo traje ayer y lo puedo traer con mucho gusto.

**El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó:** Bueno, nada más comentarles porque es un caso que ya se había visto en varias ocasiones, o como dice Chapín de hecho la comisión anterior y Meche se ha de acordar de eso, se le hizo una contra propuesta que si se bajaba a tantos entonces si se le aprobaría, él dijo que no, que así lo quería se le negó, ahora se le bajo a lo que se le pidió por parte de la comisión anterior de hecho está cumpliendo con lo que le había pedido el Municipio, no está haciendo.

**Regidora, C. Claudette Treviño Márquez.** Pero este no era, era el de 19 y ustedes proponían 16,

**El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó:** No, pero era de 19 a 16.

**Regidora, C. Claudette Treviño Márquez.** 19 a 16, Olga no sé si recuerdes la propuesta de la comisión anterior si era de 19 a 16 también, porque también nosotros lo analizamos en el mismo sentido.

**Regidor, Lic. Roberto Berlanga Salas.** Voy a votar en abstención porque conozco al solicitante y no quiero tráfico de influencias, sin embargo debo remarcar que necesitamos que entre ya el IMPLAN, no es posible que haya chipotes por todo San Pedro, todo mundo está de moda como ahorita la seguridad, están de moda los departamentos, entonces por todos lados tenemos departamentos, que estamos haciendo con San Pedro, que caos, salvemos a San Pedro, está en nuestras manos.



**Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar.** Gracias, yo estoy de acuerdo, si no hubo cambios yo vi el proyecto que hizo el regidor Eduardo Flores y yo si estoy de acuerdo en que se hagan los 16 departamentos pero que sean chaparros, que no sean en un sólo cuerpo con mucha altura, que sean extendidos, para que no rompa el entorno.

**Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno.** Comentándole al regidor Roberto Berlanga que una publicación que casualmente la tengo aquí de una revista en donde básicamente están pronosticando, no pronostican, están reportando que desde el 2000 al 2010, el Municipio de San Pedro tuvo una pérdida de habitantes y desgraciadamente hay zonas completas del Municipio en donde son básicamente personas de la tercera edad, en donde ya no hay niños que jueguen en los parques ni en las calles porque básicamente el Municipio se está avejentando y yo creo que hay una razón que es precisamente lo caro que es el vivir en esta parte de la ciudad por el costo del terreno y de la casa y si hay una posibilidad para incrementar o al menos no seguir perdiendo los habitantes darles la posibilidad de habitar aquí a través de multifamiliares que es lo que estamos hablando y le pedí yo al Regidor Chapín que si nos hacía el favor de ir a su coche pro el proyecto para verlo, porque me parece interesante que se haya logrado responder a todas las exigencias que le habíamos presentado, si es así mis respetos.

**Regidor, Lic. Roberto Berlanga Salas.** Nada más quiero abonar al reporte del señor Hernán, tenemos más de 10 años perdiendo constantemente habitantes, no nada más uno.

**Regidor, Arq. Dagoberto Eduardo Flores Lozano.** Nada más, si traía el proyecto en el carro, está muy chico para que lo puedan ver todos pero se los puedo platicar, tiene tres cuerpos, van escalonados de norte a sur, tiene los cajones de estacionamiento muy bien solucionados, tiene un total de 56 estacionamientos en lugar de 40 que requiere, cada departamento es de 150 metros cuadrados y resolvimos dos para que vieran que es muy factible que así sucediera, sobre pasa el área verde que se solicita que es del 20%, o sea de 500 metros, la altura, todo ese análisis lo hicimos con el apoyo del consejo y por darle el servicio al ciudadano que llegó con otra postura a la que había llegado inicialmente, no tengo ningún interés adicional.

**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 CUS 18849/2009 relativo a solicitud de Cambio de Uso de Suelo de Habitacional unifamiliar H-11 a habitacional multifamiliar, así como la aplicación de lineamientos de habitacional multifamiliar con la finalidad de construir 16 departamentos, en los términos expuestos, lo cual fue aprobado por unanimidad con 12 votos a favor, 1 abstención y 1 ausencia.

**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 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.

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** Está a su consideración continuar con la sesión hasta el término de la misma, lo cual fue aprobado por unanimidad.

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** En virtud de la intervención que hiciera el Regidor Hernán García Corral el Arquitecto Aldo Decanini nos está presentando una serie de asuntos de los que están sometidos a consideración en esta sesión y que incurren y entran en este tema de estar en los corredores de los que se habían hablado, son los asuntos, los expedientes administrativos CCSIM 19399/2010, US 19631/2010, US 19645/2010, US 19772/2010, US 19773/2010, US 19784/2010, US 19812/2010, SU 19823/2010 Y EL US 19851/2010, por lo que se pone a consideración de ustedes retirar estos asuntos de la sesión de hoy.

Se somete a consideración de ustedes estos 9 asuntos CCSIM 19399/2010, US 19631/2010, US 19645/2010, US 19772/2010, US 19773/2010, US 19784/2010, US 19812/2010, SU 19823/2010 Y EL US 19851/2010 retirarlos de esta sesión.

**Regidora, C. Claudette Treviño Márquez.** ¿Una pregunta el primero es el CCSIM 19399?



**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó:** 19399/2010.

**Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez.** Nada más para aprovechar, ¿cuándo se vence el término?, porque sino, no sé si ya razonaron que vamos a terminar en una negativa ficta que vamos a tener que firmar el Alcalde y yo.

Esa es facultad del Cabildo, no es de las direcciones, ni de las comisiones si se hace así en principio va a haber una contradicción con la otra resolución que se dió en el caso del señor Eudelio, o sea va a haber una contradicción, pero eso será objeto del juicio, nada más la cuestión es de que quede claro que no es responsabilidad de la comisión, ni de la administración, es una decisión si nosotros llegamos a tener firmar algo no es culpa nuestra.

**Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno.** Estamos conscientes.

**Regidora, C. María Mercedes Kontos Fuentes.** Yo quisiera volverle a preguntar al Lic. Hernán García Corral que si vamos a estar consciente que esto se puede ir a una negativa ficta y somos una autoridad y no pareciera del todo bien que nosotros tomáramos esta instancia, nos puede repetir el argumento con contra resta o el argumento o por el cual usted está de acuerdo en llevar acabo esto, nada más para quedar claros, ¿por qué beneficia más esto que negarlo?

**Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno.** Desde mi punto de vista, beneficia más que se opere la negativa ficta porque para que él particular pudiera en todo caso solicitar la licencia de uso de suelo al Tribunal Contencioso Administrativo tendría precisamente que presentar una demanda ante el Tribunal Contencioso en contra del Municipio pidiendo que explique por qué se hizo esto, porque se operó la negativa ficta, que de sus razones para haber negado, entonces estamos comprando tiempo en pocas palabras, ahorita lo que va a pasar es que si un particular desea que se le otorgue su permiso de uso de suelo en base a la fé de erratas que indebidamente está en vigor, entonces lo que va a suceder es que va a tener que presentar una demanda en el Tribunal Contencioso Administrativo y eso lleva un procedimiento que se a tardar cuando menos un año, entonces eso nos puede dar tiempo de reaccionar nosotros y terminar de hacer la matriz que estamos trabajando con el IMPLAN y la comisión revisora de los corredores y además tener una posibilidad de llegar a una negociación así como la que llegamos con este otro caso con el que estuvimos platicando donde hay de hecho se le había negado dos veces a este señor.

**El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó:** Nada más, lo que había pedido la Presidenta que era lo que comentaba Hiram, que en ese momento Hiram no estaba aquí, que se asiente en actas que no fue por decisión de la comisión que fue una decisión soberana del Cabildo con las consecuencias que esto implica, nada más para que quede asentado en actas y eximir de toda responsabilidad a la parte operativa.

**Regidora, C. María Mercedes Kontos Fuentes.** Disculpen, yo lo que quiero es ser un poquito más cautelosa unos segundos antes de tomar esta decisión, que respondería realmente usted Director Jurídico a la hora que le presente una negativa ficta derivada de esta decisión, usted realmente respondería lo que dice el Licenciado, o en qué términos ustedes responden.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó:** Se somete a su consideración la intervención del C. Lic. Alejandro López Valdés, Director General de Asuntos Jurídicos, lo cual fue aprobado por unanimidad, con una abstención.

**El C. Lic. Alejandro López Valdés, Director General de Asuntos Jurídico, expresó:** El Tribunal de lo Contencioso Administrativo tiene que resolver sobre la normativa que está hoy vigente, entiéndase esa fé de erratas, ahorita nada más estamos dilatando y obligando al particular a que vaya al Contencioso a que gaste en abogados y que resuelva en lo que nosotros no estamos resolviendo.

**Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez.** De ganar su demanda gana todo lo que está pidiendo, más de lo que se le concedería con la licencia.

**El C. Lic. Alejandro López Valdés, Director General de Asuntos Jurídicos, expresó:** Desgraciadamente no estamos de acuerdo con los criterios que ha seguido el Tribunal de lo Contencioso por eso la serie de recursos y acciones constitucionales que estamos emprendiendo, en teoría no debería de ser, en la práctica así es.



**Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno.** Bueno, los invito a estudiar la fé de erratas y lo que se autorizó, los usos de suelo en esa fé de erratas se pueden establecer gasolineras, se pueden establecer hoteles, se pueden establecer antros, se puede establecer todo, no deja absolutamente ninguno, bueno deja dos, no me acuerdo cuales son los que prohíbe, creo que residuos peligrosos y casinos, esos son los dos únicos que prohíbe, la verdad no creo que podamos estar peor, si el Tribunal Contencioso Administrativo aplicar la fé de erratas vamos a quedar exactamente igual, entonces les urjo a que por favor permitamos que opere la negativa ficta porque eso nos va a dar tiempo de reaccionar al Municipio, en cambio si ahorita nosotros autorizamos una licencia en base a la fé de erratas, pues ya no hay manera que nos quitemos el palo que nosotros nos estamos auto recetando.

**Regidora, C. María Mercedes Kontos Fuentes.** ¿Y no es mejor el no?

**Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar.** Gracias, mira a todos, si se opera la negativa ficta no te van a meter al bote, ni te van a venir a cobrar nada, porque no mataste a nadie, ni les has robado nada a nadie, como dicen nada más le estamos ganando tiempo, no estás cometiendo ningún ilícito, ningún delito, no pasa nada, lo que te va a decir al último el Juez es, se le otorga y se resuelve de esta manera al particular, siempre y cuando se ejerza el derecho de acción que tiene, como dice el Lic. Hernán, todavía falta que meta la demanda, nadie te asegura que la vaya a meter, estamos buscando que se acerque el particular para llegar a un acuerdo con él, si no lo hace, bueno, hay que entrarle al toro, tendrá todo su derecho conforme a la legislación vigente, ahora lo más grave la fé de erratas ya se está llevando su proceso judicial ante la autoridad competente, ya han ido a declarar varias gentes, tengo entendido que éste lunes había ido otro no sé si declaró y ya esto se está ventilando y están saliendo las cosas a la luz pública, se van a fincar responsabilidades muy graves a los que hayan cometido falta, puede llegar hasta la cuestión legal, desconozco si vaya a ser hasta ese punto pero al momento que se resuelva la fé de erratas, todos lo que se desprenda de la misma por lo tanto va a ser nulo, estamos buscando ganar el tiempo necesario, tenemos el agua encima, pero para que ya no nos metan más goles, todo lo que está en los corredores ahorita, llámese Calzada del Valle, Calzada San Pedro, Roble, Gómez Morín etc., etc., como acaba mencionar ahorita el Regidor, te pueden poner ahorita desde un hotel, una gasolinera, vaya todo excepto lo que mencionó, hay muchos lugares que se prestan que tiene mucho estacionamiento que son lugares para eventos y mañana te lo convierten en un casino, hechos como un traje a la medida para que sea un casino, hay que tener mucho cuidado con lo que aprobamos, es preferible que tú nos seas el culpable que andas aprobando eso y que sea una autoridad que lo haga en contra de la voluntad de los propios Regidores y Síndicos del Ayuntamiento y que no te culpen a ti, nosotros estamos buscando la manera de que se revierta todo lo malo que se ha hecho legalmente.

**Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno.** Ese punto, que está diciendo el Lic. Cruz es muy importante, porque hay un Juez que en contra de los dictámenes que dictó y eligió Protección Civil en el Municipio de San Pedro Garza García otorgó un amparo a un particular inconsciente para que circularan camiones con exceso de pesaje en una calle que estaba básicamente sentenciada a derrumbarse y por haber transitado esos camiones por esa calle efectivamente se derrumbo, yo creo que ese Juez deberíamos nosotros iniciar una acción en contra de él, porque aquí está precisamente demostrado la inconsciencia en que muchos juzgadores actúan cuando otorgan sus amparos y esto es también posible que resulte que un Magistrado del Tribunal Contencioso Administrativo otorgue una licencia de uso de suelo en base a un minuta que se está impugnado, es una aberración jurídica si lo llegará a otorgar, bueno nadie saben las decisiones que un Juez llegará a tomar.

**Regidor, Arq. Dagoberto Eduardo Flores Lozano.** Traigo también la fé de erratas con la que hemos trabajado en el IMPLAN daría más contundencia a lo que está diciendo Hernán la puedo mostrar también, no, si ellos quiere argumentos y fundamentos para apoyar la propuesta de él la puedo mostrar.

**Regidora, C. Claudette Treviño Márquez.** Yo nada más quiero hacer un comentario, dentro de los expedientes que se está proponiendo retirar hay uno en donde solicita licencia de su de suelo para laboratorio médico y una licencia de edificación en el corredor Vasconcelos, nada más quisiera checar si éste estaba en la anterior matriz, digo a lo mejor no vale la pena retirarlo.

**Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar.** Yo estoy de acuerdo esos no se deben de retirar.



**Regidora, C. María Mercedes Kontos Fuentes.** Esos giros no están en cuestionados, más bien son los otros giros.

**Regidora, C. Claudette Treviño Márquez.** Es el número de expediente CCSIM 19399/2010, es el siguiente dictamen a presentarse

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó:** Ese se está proponiendo retirar.

**Regidora, C. Claudette Treviño Márquez.** Pero lo que yo estoy proponiendo es integrarlo.

**Regidora, C. María Mercedes Kontos Fuentes.** Porque los giros no son los que se salieron fuera del orden.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó:** Bueno, entonces antes de continuar la propuesta sería preguntarle a la Presidenta de la Comisión si está de acuerdo en retirar los 8 dictámenes para someterlo a votación, a excepción de éste. Se somete a su consideración retirar 8 de los 9 asuntos que se mencionaron quitamos el primero y el resto de los otros 8 asuntos retirarlos de la discusión de Cabildo.

**Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez.** En los otros 8 no hay ninguno que éste en esta situación.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó:** Se somete a consideración de ustedes estos 8 asuntos, US 19631/2010, US 19645/2010, US 19772/2010, US 19773/2010, US 19784/2010, US 19812/2010, SU 19823/2010 y el US 19851/2010 retirarlos de esta sesión, lo cual fue aprobado por unanimidad con 1 abstención y 2 ausencias.

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** Para la presentación del tercer dictamen tiene la palabra la Presidenta de la Comisión de Control Urbano relativo al Expediente Administrativo CCSIM 19399/2010.

**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 7 de mayo del presente año, por la C. ELVIRA QUIROGA GÓMEZ VDA. DE ALVARADO mediante la cual solicita la LICENCIA DE USO DE SUELO PARA LABORATORIO MÉDICO y LICENCIA DE EDIFICACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 184.90 METROS CUADRADOS, en el predio ubicado en la Avenida José Vasconcelos No. 910 Oriente, entre las calles Matamoros y Diego de Montemayor, en la Colonia Palo Blanco en este Municipio, con expediente catastral 05-013-002, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CCSIM 19399/2010**, lo anterior, una vez que dió cumplimiento a la prevención de fecha 17 de mayo de la presente anualidad y así mismo, se emitió la resolución correspondiente por parte de la Dirección de Ecología de fecha 21 de mayo del presente año, por lo que, se presenta el siguiente Dictamen bajo los siguientes resultandos y consideraciones de orden legal.

**RESULTANDO:**

**PRIMERO.** La solicitante con fundamento en lo previsto en los artículos 3, 5 fracciones I, VII, XXI, XXX, XLVII, LXIII y LXIX, 6 fracción IV, 10 fracciones I, II, XIII, XIX, y XXV, 10, fracción XIII, 11, 54, 82, 88, 89, 90, 94, 96 primer párrafo, 100, 121 fracción I, 123, fracción I, incisos a), b) y c), 124 fracción III, inciso b), 136, 137 fracciones I y IV, 138, 139, 169, 191, párrafos primero, segundo y tercero, fracción X, 192, 226, 227 fracción I, 228, 241, 281, 282, 283, 284, 285, 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, 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, presentó solicitud referente a la autorización de la LICENCIA DE USO DE SUELO PARA LABORATORIO MÉDICO y LICENCIA DE EDIFICACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 184.90 metros cuadrados, en el predio ubicado en la Avenida José Vasconcelos No. 910 Oriente, entre las calles Matamoros y Diego de Montemayor, en la Colonia Palo Blanco en este Municipio, con expediente catastral 05-013-002, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CCSIM 19399/2010**.

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

1. Solicitud de trámite relativa a la LICENCIA DE USO DE SUELO PARA LABORATORIO MÉDICO y LICENCIA DE EDIFICACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 184.90



METROS CUADRADOS, en el predio ubicado en la Avenida José Vasconcelos No. 910 Oriente, entre las calles Matamoros y Diego de Montemayor, en la Colonia Palo Blanco en este Municipio, con expediente catastral 05-013-002.

2. Copia del antecedente identificado bajo el No. de Expediente DEM 14821/2007 mediante el cual se autorizó por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, la Demolición Total de 182.00 m2 de construcción en el predio objeto del presente trámite, correspondientes a una casa habitación, lo anterior de fecha 30-treinta de marzo del año 2007.
3. Copia del antecedente identificado bajo el No. de Expediente Administrativo SFR 16816/2008, mediante el cual la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó en fecha 07-siete de julio del año 2008-dos mil ocho, la fusión de 4 predios identificados bajo los No. de Expediente Catastral 05-013-002, 003, 005 y 006 cada uno con una superficie total de 200.00 m2 para generar una superficie total de 800.00 m2.
4. Copia de la Escritura Pública No. 5,227, Libro 27, del Folio 005270 al 005271 pasada ante la fe del C. Notario Público Suplente adscrito a la Notaria Pública No. 21, Lic. Rafael Rodríguez Ávila, con residencia en el Primer Distrito Registral y que es Titular el C. Licenciado Esteban González Ardines, relativa al CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE que celebran por una parte como "Vendedora" la C. Irma Elena de la Fuente Fuentes Vda. de Holguín y por la otra como "Compradora" la C. Elvira Quiroga Gómez Viuda de Alvarado, del predio el cual cuenta con una superficie total de 200.00 metros cuadrados, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el No. 1670, Vol. 98, Libro 68, Sección Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 25-veinticinco de octubre del año 2006-dos mil seis.
5. Copia de la Escritura Pública No. 6,808, Tomo 8, Volumen XXI, Foja 1254 pasada ante la fe del C. Notario Público No. 85, Lic. Enrique Morales Montemayor con residencia en el Primer Distrito Registral, relativa al CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE que celebran por una parte como "Vendedora" el C. Enrique Peña Siller y Narcedalia Leal Flores y por la otra como "Compradora" la C. Elvira Quiroga Gómez Viuda de Alvarado, del predio el cual cuenta con una superficie total de 200.00 metros cuadrados debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el No. 1181, Vol. 60, Libro 24, Sección Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 14-catorce de julio del año 1993-mil novecientos noventa y tres.
6. Copia de la Escritura Pública No. 6,224, Tomo 4, Volumen XIX, Foja 218 pasada ante la fe del C. Notario Público No. 85, Lic. Enrique Morales Montemayor con residencia en el Primer Distrito Registral, relativa al CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE que celebran por una parte como "Vendedor" el C. Enrique Peña Siller y Narcedalia Leal Flores y por la otra como "Compradora" la C. Elvira Quiroga Gómez Viuda de Alvarado del predio con superficie total de 200.00 metros cuadrados, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el No. 391, Vol. 60, Libro 8, Sección I Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 1-uno de marzo del año 1993-mil novecientos noventa y tres.
7. Copia de la Escritura Pública No. 5,272, Libro 28, del Folio 005432 al 005434, pasada ante la fe del C. Notario Público No. 21, Lic. Rafael Rodríguez Ávila con residencia en el Primer Distrito Registral y que es Titular el C. Licenciado Esteban González Ardines, relativa al CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE que celebran por una parte como "Vendedora" la C. Blanca Esthela Rodríguez Peña de Soto y por la otra como "Compradora" la C. Elvira Quiroga Gómez Viuda de Alvarado para el predio con superficie total de 200.00 metros cuadrados debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el No. 210, Vol. 101, Libro 9, Sección Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 2-dos de febrero del año 2007-dos mil siete.
8. Copia del recibo de pago del impuesto predial del lote con expediente catastral número 05-013-002, el cual cuenta con una superficie total de 800.00 metros cuadrados y registra una construcción de 466.00 metros cuadrados, de fecha 26-veintiseis de enero del año 2010-dos mil diez.
9. Contrato de Arrendamiento de fecha 15 de marzo del año 2009 que celebran por una parte la Sra. Elvira Quiroga Gómez, como "Arrendadora" y por la otra el Sr. Dr. Roberto Moreira Flores, Representante Legal de Bioanálisis S.A., como "Arrendatario" del predio ubicado en Vasconcelos L-2, M-3, en el municipio de San Pedro Garza García, N.L., pasado ante la fe del Notario Público No. 19, C. Lic. Francisco Javier Lozano Medina, con residencia en el Primer Distrito Registral, el cual tiene un término de vigencia de 10-diez años, contados a partir del 1 de abril de 2010, para concluir el 30 de marzo de 2020.
10. Copia de la Escritura Pública No. 5504, Libro 4, Volumen XXX, pasada ante la fe del Notario Público No. 23, C. Lic. Joel Villanueva Vidaurri, con Residencia en el Primer Distrito Registral, relativa a la constitución de una Sociedad Mercantil la cual se denominará "Bioanálisis" S.A. la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el No. 216, Fol. 123, Vol. 215, Libro No. 3 Segundo Auxiliar



Escrituras de Sociedades Mercantiles Sección de Comercio, de fecha 13 trece de mayo del año 1976-mil novecientos setenta y seis.

11. Copia de la identificación oficial de la C. María Lourdes Martínez Garza, expedida por el Instituto Federal Electoral, con folio número 0000034121784.
12. 7 planos de ubicación del predio.
13. Estudio de Impacto Vial
14. 8-ocho fotografías del predio
15. Copia del recibo oficial número 0089-00012335, de fecha 10 de mayo de 2010, relativo al pago por concepto de inicio de trámite de uso de edificación y uso de suelo en el expediente administrativo CCSIM 19399/2010, con expediente catastral 05-013-002, con folio número 152985.

**TERCERO.** La Secretaría de Control Urbano, con fundamento en el artículo 291 de la Ley de Desarrollo Urbano en el Estado de Nuevo León, emitió un **dictamen técnico** en relación al caso que nos convoca, a fin de presentarlo a la Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento de éste Municipio, siendo la opinión de la Secretaría: ***“Se considera POSITIVO autorizar a la C. Elvira Quiroga Gómez Viuda de Villarreal la Licencia para la Construcción de 184.90 metros cuadrados así como la Licencia de Uso de Suelo para Laboratorio Médico, en el predio identificado bajo el No. de Expediente Catastral 05-013-002, ubicado en la Avenida José Vasconcelos No. 910 Norte, entre las calles Matamoros y Diego de Montemayor, Colonia Palo Blanco, San Pedro Garza García, N.L., el cual cuenta con una superficie total de 800.00 m2, apercibiéndole a la solicitante que deberá cumplir con las condicionantes señaladas en el presente dictamen”***

CUARTO.- El expediente administrativo CCSIM 19399/2010, fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano de Control Urbano el día 9 de septiembre del año 2010, quienes emitieron su opinión, en el sentido ***“POSITIVO POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES”***

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

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

#### **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.** La Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García Nuevo León, es competente para conocer, estudiar, resolver y proponer al Republicano Ayuntamiento el Dictamen correspondiente, de conformidad con lo señalado en el artículo 10, fracción XIII en relación con los diversos numerales 100, 281, 286, 293 y 294 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, artículos 58, 59, 60 fracción VIII, 61 fracción III números 1 y 5 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León y 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, 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 19399/ 2010                                                                                               |
| Expediente Catastral:  | 05-013-002                                                                                                      |
| Asunto:                | Licencia para la Construcción de 184.90 metros cuadrados y Uso de Suelo para Laboratorio Médico                 |
| Ubicación:             | Avenida José Vasconcelos No. 910 Oriente, entre las calles Matamoros y Diego de Montemayor, Colonia Palo Blanco |
| Propietario:           | Elvira Quiroga Gómez Vda. de Alvarado                                                                           |
| Superficie del Predio: | 800.00 m <sup>2</sup>                                                                                           |
| Fecha de Ingreso:      | 07 de mayo del año 2010                                                                                         |

##### **ANTECEDENTES**



Que el solicitante presenta copia del antecedente identificado bajo el No. de Expediente DEM 14821/2007 mediante el cual se autorizó por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, la Demolición Total de 182.00 m2 de construcción en el predio objeto del presente trámite, correspondientes a una casa habitación, lo anterior de fecha 30-treinta de marzo del año 2007.

Que presenta copia del antecedente identificado bajo el No. de Expediente Administrativo SFR 16816/2008, mediante el cual la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó en fecha 07-siete de julio del año 2008-dos mil ocho, la fusión de 4 predios identificados bajo los No. de Expediente Catastral 05-013-002, 003, 005 y 006 cada uno con una superficie total de 200.00 m2 para generar una superficie total de 800.00 m2.

Que presenta copia de la Escritura Pública No. 5,227, Libro 27, del Folio 005270 al 005271 mediante la cual el Notario Público Suplente adscrito a la Notaría Pública No. 21, Lic. Rafael Rodríguez Ávila hace constar que ante el comparecieron por una parte como "Vendedora" la C. Irma Elena de la Fuente Fuentes Vda. de Holguín y por la otra como "Compradora" la C. Elvira Quiroga Gómez Viuda de Alvarado para celebrar un contrato de Compra-venta de Bien Inmueble de la finca marcada con el No. 910 Oriente que da frente a la Calle Vasconcelos, cuenta con una superficie total de 200.00 m2 y se identifica bajo el No. de Expediente Catastral 05-013-002, lo anterior inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el No. 1670, Vol. 98, Libro 68, Sección Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 25-veinticinco de octubre del año 2006-dos mil seis.

Que presenta copia de la Escritura Pública No. 6,808, Tomo 8, Volumen XXI, Foja 1254 mediante la cual el Notario Público No. 85, Lic. Enrique Morales Montemayor hace constar que ante el comparecieron por una parte como "Vendedor" el C. Enrique Peña Siller y Narcedalia Leal Flores y por la otra como "Compradora" la C. Elvira Quiroga Gómez Viuda de Alvarado para celebrar un contrato de Compra-venta de Inmueble de la finca marcada con el No. 918 que da frente a la Calle Vasconcelos, cuenta con una superficie total de 200.00 m2 y se identifica bajo el No. de Expediente Catastral 05-013-005, lo anterior inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el No. 1181, Vol. 60, Libro 24, Sección Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 14-catorce de julio del año 1993-mil novecientos noventa y tres.

Que presenta copia de la Escritura Pública No. 6,224, Tomo 4, Volumen XIX, Foja 218 mediante la cual el Notario Público No. 85, Lic. Enrique Morales Montemayor hace constar que ante el comparecieron por una parte como "Vendedor" el C. Enrique Peña Siller y Narcedalia Leal Flores y por la otra como "Compradora" la C. Elvira Quiroga Gómez Viuda de Alvarado para celebrar un contrato de Compra-venta de Inmueble de la finca marcada con el No. 914 que da frente a la Calle Vasconcelos, cuenta con una superficie total de 200.00 m2 y se identifica bajo el No. de Expediente Catastral 05-013-003, lo anterior inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el No. 391, Vol. 60, Libro 8, Sección Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 1-uno de marzo del año 1993-mil novecientos noventa y tres.

Que presenta copia de la Escritura Pública No. 5,272, Libro 28, del Folio 005432 al 005434 mediante la cual el Notario Público No. 21, Lic. Rafael Rodríguez Ávila hace constar que ante el comparecieron por una parte como "Vendedora" la C. Blanca Esthela Rodríguez Peña de Soto y por la otra como "Compradora" la C. Elvira Quiroga Gómez Viuda de Alvarado para celebrar un contrato de Compra-venta de Bien Inmueble del lote de terreno ubicado por la zona número 6, manzana 2, cuenta con una superficie total de 200.00 m2 y se identifica bajo el No. de Expediente Catastral 05-013-006, lo anterior inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el No. 210, Vol. 101, Libro 9, Sección Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 2-dos de febrero del año 2007-dos mil siete.

Que posteriormente estos predios fueron objeto de una fusión autorizada por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este municipio en fecha 07-siete de julio del año 2008-dos mil ocho, en el expediente administrativo número SFR-16816/2008, formando un solo lote con una superficie de 800.00 m2.

- Que presenta copia del recibo de pago del impuesto predial del lote en comento, el cual cuenta con una superficie total de 800.00 metros cuadrados y registra una construcción de 466.00 metros cuadrados, lo anterior de fecha 26-veintiseis de enero del año 2010-dos mil diez.
- Que presenta contrato de arrendamiento que celebran por una parte la Sra. Elvira Quiroga Gómez, como "Arrendadora" y por la otra el Sr. Dr. Roberto Moreira Flores representante legal de Bioanálisis S.A., del predio ubicado en Vasconcelos L-2, M-3, en el municipio de San Pedro Garza García, N.L., lo anterior ante el Notario Público No. 19, Lic. Francisco Javier Lozano Medina, de fecha 15 de marzo del año 2009.
- Que presenta copia de la Escritura No. 5504, Libro 4, Volumen XXX, mediante el cual comparecieron ante el Notario Público No. 23, Lic. Joel Villanueva Vidaurre, los C.C. Roberto Moreira Flores, Alma Candelaria Leal Moreno de Moreira, Luis René Garza González, Silvia de la Peña Martínez de Garza y Bertha Alicia Garza González para constituir una Sociedad Mercantil la cual se denominará "Bioanálisis" S.A., lo anterior inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el No. 216, Fol. 123, Vol. 215, Libro No. 3 Segundo Auxiliar Escrituras de



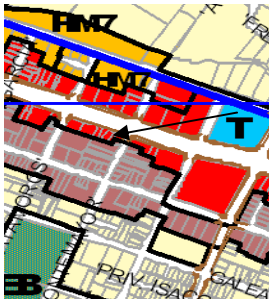
Sociedades Mercantiles Sección de Comercio, de fecha 13 trece de mayo del año 1976-mil novecientos setenta y seis.

### **INSPECCIÓN FÍSICA**

María Elena Ramos Ramos: Avance de obra efectuado por el C. Guillermo Carral Díaz. Está sin empezar, no se ubican árboles dentro del predio ni en el exterior, no existe mobiliario urbano, el arroyo de calle por Ave. Vasconcelos es de 14.50 metros, banqueta del lado del predio es de 2.60 metros y del otro lado es de 3.20 metros: ver croquis, el número oficial es el 914 y colinda con casa habitación abandonadas. 12/05/2010 12:25:29 p.m.

### **DICTÁMEN**

1.- Que lo solicitado actualmente consiste en la Licencia para la Construcción de 184.90 metros cuadrados así como la Licencia de Uso de Suelo para Laboratorio Médico, en el predio identificado bajo el No. de Expediente Catastral 05-013-002, ubicado en la Avenida José Vasconcelos No. 910 Norte, entre las calles Matamoros y Diego de Montemayor, Colonia Palo Blanco, San Pedro Garza García, N.L., el cual cuenta con una superficie total de 800.00 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 un Corredor Urbano denominado José Vasconcelos, en el cual de conformidad con lo dispuesto por la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Primarias, Área Urbana, Corredores Urbanos, Corredor J. Vasconcelos, contenida en el citado Plan, el Uso Servicios (3000), el Destino Servicios de Salud (3700), la Función Laboratorio Médico o Dental (3702) 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 5.20 metros, por lo que CUMPLE;

-El remetimiento mínimo frontal es del 5% de la longitud del frente del lote, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64, fracción II del citado Reglamento, lo que equivale a 1.60 metros, en su proyecto presenta 15.44 metros, equivalente al 48.25%, por lo que CUMPLE;

-El remetimiento mínimo posterior no lo requiere en virtud de que colinda con inmuebles que el Plan o programa determina con usos de suelo mixto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64, fracción III, letra a del citado Reglamento, en su proyecto presenta 1.00 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, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64, fracción IV, letra a, del citado Reglamento, una vez analizado lo anterior y toda vez que su predio colinda en ambos lados con uso comercial, en su proyecto presenta 4.38 metros hacia el lado oriente y 2.02 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, que equivale a 560.00 metros cuadrados, en su proyecto presenta 184.90 metros cuadrados equivalente al 23.11%, por lo que CUMPLE;

-El coeficiente de utilización del suelo (CUS) es de 2.5 veces, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65, fracción II del citado Reglamento, lo que equivale a 2,000.00 metros cuadrados, en su proyecto presenta 184.90 metros cuadrados equivalente a 0.23 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 157.00 metros cuadrados, en su proyecto presenta 162.90 metros cuadrados equivalente al 20.36%, por lo que CUMPLE;

-En cuanto a cajones de estacionamiento se requieren 9 cajones en virtud de considerar 1 cajón por cada 20.00 metros cuadrados de construcción, presentando en su proyecto 184.90 metros cuadrados de construcción, para la función Laboratorio Médico (3702), 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 9 cajones por lo que CUMPLE;



-En cuanto al área de maniobras de conformidad con lo establecido en el artículo 78 del referido Reglamento es de 7.00 metros lineales y en su proyecto presenta 7.00 metros lineales, por lo que CUMPLE;

**Tomando en consideración que el inmueble con expediente catastral 05-013-002, ubicado en la Avenida José Vasconcelos No. 910 Norte, entre las calles Matamoros y Diego de Montemayor, Colonia Palo Blanco, 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 un Corredor Urbano denominado José Vasconcelos, en el cual de conformidad con lo dispuesto por la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Primarias, Área Urbana, Corredores Urbanos, Corredor J. Vasconcelos, contenida en el citado Plan, el Uso Servicios (3000), el Destino Servicios de Salud (3700), la Función Laboratorio Médico o Dental (3702) se considera permitido; por todo lo anteriormente expuesto se dictamina como POSITIVO la expedición de la Licencia para la Construcción de 184.90 metros cuadrados y Licencia de Uso de Suelo para Laboratorio Médico a la C. Elvira Quiroga Gómez Viuda de Alvarado, condicionados a que la 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.**

**DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO.**  
(Construcción Cerrada)  
**Área por Construcción para Laboratorio Médico**  
184.90 metros cuadrados

Área Total: **184.90 metros cuadrados de construcción**

**ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN**

|                                                   | NORMA                                                                                                                                                                                                                                                             | PROYECTO                                         | CUMPLE |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------|
| Superficie del Predio:                            | 800.00 metros cuadrados                                                                                                                                                                                                                                           | 800.00 metros cuadrados                          | Sí     |
| CUS (Coeficiente de Uso del Suelo):               | 2,000.00 metros cuadrados (2.5 veces)<br>Artículo 65 Fracción II del citado Reglamento                                                                                                                                                                            | 184.90 metros cuadrados (0.23 veces)             | Sí     |
| COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo):         | 560.00 metros cuadrados (70%)<br>Artículo 65 Fracción I letra a del Reglamento antes mencionado                                                                                                                                                                   | 184.90 metros cuadrados (23.11 %)                | Sí     |
| Superficie de Área Libre para Absorción:          | 157.00 metros cuadrados (20%)                                                                                                                                                                                                                                     | 162.90 metros cuadrados (20.36%)                 | Sí     |
| Altura máxima:                                    | 10 metros cuadrados más la mitad de la distancia que existe entre el punto de desplante correspondiente a la altura de que se trate y la colindancia del más próximo predio que señale el Plan como habitacional unifamiliar<br>Artículo 63 del citado Reglamento | 5.20 metros cuadrados                            | Sí     |
| N° Cajones de Estacionamiento:                    | 9 Artículo 77 del mismo Reglamento                                                                                                                                                                                                                                | 9                                                | Sí     |
| N° Cajones de Estacionamiento para Discapacitados | 1 Artículo 80 del Reglamento en mención                                                                                                                                                                                                                           | 1                                                | Si     |
| CAS (Coeficiente de Absorción del Suelo)          | 20% equivalente 157.00 metros cuadrados<br>Artículo 68 Fracción III del mismo Reglamento                                                                                                                                                                          | 20.36% equivalente a 162.90 metros cuadrados     | Sí     |
| Remetimiento Frontal:                             | 1.60 metros equivalente al 5%<br>Artículo 64 Fracción II del Reglamento mencionado                                                                                                                                                                                | 15.44 metros equivalente a 48.25 %               | Sí     |
| Remetimiento Posterior:                           | 0.00 metros Artículo 64 Fracción III, letra a del citado Reglamento                                                                                                                                                                                               | 1.00 metros                                      | Sí     |
| Remetimiento Lateral                              | 0.00 metros al sur y 0.00 metros al norte<br>Artículo 64 Fracción IV letra a                                                                                                                                                                                      | 4.38 metros al oriente y 2.02 metros al poniente | Sí     |



|  |                       |  |  |
|--|-----------------------|--|--|
|  | del citado Reglamento |  |  |
|--|-----------------------|--|--|

**CONSIDERANDOS.**

1.-Por lo anteriormente expuesto se autoriza a la C. Elvira Quiroga Gómez Viuda de Villarreal la Licencia para la Construcción de 184.90 metros cuadrados así como la Licencia de Uso de Suelo para Laboratorio Médico, en el predio identificado bajo el No. de Expediente Catastral 05-013-002, ubicado en la Avenida José Vasconcelos No. 910 Norte, entre las calles Matamoros y Diego de Montemayor, Colonia Palo Blanco, San Pedro Garza García, N.L., el cual cuenta con una superficie total de 800.00 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 con número de folio SECU DE EJGR-504 2010, ha sido **POSITIVA**, ya que en el predio en cuestión, no se encontraron árboles que llegasen a ser afectados.

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 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. 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. Cumplir con lo establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-087-SEMARNAT-1995, que establece los requisitos para la clasificación, separación, envasado, almacenamiento, recolección, transporte, tratamiento y disposición final de los residuos peligrosos biológico-infecciosos que se generan en establecimientos que prestan servicios de atención médica; publicada en el D. O. F. el 7 de Noviembre de 1995 (con aclaraciones a la misma publicadas en el Diario Oficial de la Federación los días 12 de Junio de 1996 y 7 de marzo de 1997).
  7. En caso de mermas por medicamentos caducos o sustancias, materiales o reactivos para formulación de medicamentos o revelado fotográfico deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de acuerdo con sus características de riesgo.
  8. 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.
  9. Será motivo de sanción el incumplimiento de las condicionantes y lineamientos ambientales de la presente autorización 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.
  10. El Promovente será el único responsable de realizar las obras y gestiones necesarias para mitigar, restaurar y controlar todos aquellos impactos ambientales adversos atribuibles a la realización y operación del proyecto en comento, que no hayan sido considerados en la información, documentación y solicitud presentada para el presente trámite.
  11. La realización de la obra referida, queda sujeta también al cumplimiento por parte del titular, de las disposiciones legales vigentes exigidas por ésta u otra Autoridad Federal, Estatal o Municipal en el ámbito de sus respectivas competencias.
  12. La presente autorización no prejuzga sobre los derechos de propiedad, estabilidad del suelo, subsuelo y se determinó en base a la documentación, datos e informes proporcionados por el Promovente bajo su estricta responsabilidad.
- 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 las obras de construcción deberán realizarse dentro del siguiente horario: de lunes a viernes de 7:00 a 19:00 horas y los sábados de 8:00 a 15:00 horas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 150 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, N.L.

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

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

2.- 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 utilizarse se deberá solicitar por parte del arrendatario (BIOANALISIS, S.A.), la Licencia de Uso de Edificación para Laboratorio Médico, de conformidad con los artículos 281, 293, 294 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

- **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 del peticionario dentro del expediente administrativo número **CCSIM 19399/2010**, 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 293.-** La licencia del uso de edificación será expedida por la autoridad municipal competente, de conformidad con esta Ley, y tendrá por objeto:

I. **Determinar el uso de suelo del predio en que se ubica la edificación**, de acuerdo a lo establecido en los planes o programas municipales de desarrollo urbano;

II. Señalar la ocupación máxima de construcción;

III. Establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico, así como las de preservación natural y protección al ambiente;

IV. Determinar la función específica o giro particular de la edificación; y

V. Señalar la distribución de áreas correspondientes.

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

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

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

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

Así mismo, es de señalarse que de las constancias que integran el expediente administrativo que hoy nos ocupa, así como de los hechos arrojados en la visita de inspección de fecha 12 de mayo de 2010 y tomando en consideración que la solicitante allegó los documentos que establecen el artículo 283 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y el diverso numeral 138 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y que de acuerdo al Plano de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo Propuestos (E2) el predio en comento por su ubicación, se reconoce en un Corredor Urbano denominado José Vasconcelos, en el cual de conformidad con lo dispuesto por la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Primarias, Área Urbana, Corredores Urbanos, Corredor J. Vasconcelos, contenida en el citado Plan, el Uso Servicios (3000), el Destino Servicios de Salud (3700), la Función Laboratorio Médico o Dental (3702) se considera permitido por lo que, ese orden de ideas, ésta Comisión de Control Urbano considera factible aprobar lo solicitado, 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, de igual manera en relación al estudio de impacto vial, el dictamen de la Secretaría señala: “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”, así mismo, se indica la distribución de las áreas construídas y cumple con el pago de los derechos correspondientes, debiendo además la solicitante y los peritos responsables de los proyectos y de las obras de cumplir con las conclusiones y recomendaciones emitidas en la resolución de la Dirección de Ecología, contenidas dentro del Oficio SECU DE EJGR 504/ 2010 de fecha 21 de mayo del año en curso, mismas que señalan:

“La resolución emitida por la Dirección de Ecología basada en el Dictamen Forestal realizado por el Coordinador de Dictaminación con número de folio SECU DE EJGR-504 2010, ha sido **POSITIVA**, ya que en el predio en cuestión, no se encontraron árboles que llegasen a ser afectados.



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 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:**

13. 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.
14. 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.
15. 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.
16. 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.
17. 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.



18. Cumplir con lo establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-087-SEMARNAT-1995, que establece los requisitos para la clasificación, separación, envasado, almacenamiento, recolección, transporte, tratamiento y disposición final de los residuos peligrosos biológico-infecciosos que se generan en establecimientos que prestan servicios de atención médica; publicada en el D. O. F. el 7 de Noviembre de 1995 (con aclaraciones a la misma publicadas en el Diario Oficial de la Federación los días 12 de Junio de 1996 y 7 de marzo de 1997).
19. En caso de mermas por medicamentos caducos o sustancias, materiales o reactivos para formulación de medicamentos o revelado fotográfico o deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de acuerdo con sus características de riesgo.
20. 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.
21. Será motivo de sanción el incumplimiento de las condicionantes y lineamientos ambientales de la presente autorización 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.
22. La Promovente será el único responsable de realizar las obras y gestiones necesarias para mitigar, restaurar y controlar todos aquellos impactos ambientales adversos atribuibles a la realización y operación del proyecto en comento, que no hayan sido considerados en la información, documentación y solicitud presentada para el presente trámite.
23. La realización de la obra referida, queda sujeta también al cumplimiento por parte del titular, de las disposiciones legales vigentes exigidas por ésta u otra Autoridad Federal, Estatal o Municipal en el ámbito de sus respectivas competencias.
24. La presente autorización no prejuzga sobre los derechos de propiedad, estabilidad del suelo, subsuelo y se determinó en base a la documentación, datos e informes proporcionados por la Promovente bajo su estricta responsabilidad.

Así mismo, las Licencias de Uso de Suelo y de Edificación que se aprueban, quedan condicionadas a lo siguiente:

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

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

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

2.- 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 percibe 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 utilizarse se deberá solicitar por parte del arrendatario (BIOANALISIS, S.A.), la Licencia de Uso de Edificación para Laboratorio Médico, de conformidad con los artículos 281, 293, 294 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Por lo que, en ese orden de ideas, ésta Comisión de Control Urbano al considerar la opinión emitida por la Secretaría de Control Urbano dentro de su dictamen técnico, así como la opinión emitida por el Consejo Consultivo de fecha 13 de septiembre de 2010, llega a la conclusión de que las Licencias se expedirán en atención a que se presentaron los planos que ilustran lo solicitado y que forma parte integrante del expediente, como lo dispone entre otros el artículo 293 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y artículos 1, 3, 4 fracciones I, II, IV, VII, VIII, XI, XIX, XXIV, XXXII, XLV, LIII y LVIII, 135, 139, 140 y demás relativos del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; se considera apropiado **AUTORIZAR** al Secretario de Control Urbano de este municipio, para el efecto de que expida la **LICENCIA DE USO DE SUELO Y LICENCIA DE EDIFICACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE** 184.90 metros cuadrados, en el predio ubicado en la Avenida José Vasconcelos No. 910 Oriente, entre las calles Matamoros y Diego de Montemayor, en la Colonia Palo Blanco en este Municipio, con expediente catastral 05-013-002, a favor de la C. ELVIRA QUIROGA GÓMEZ VDA. DE ALVARADO radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CCSIM 19399/2010**.

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

**QUINTO.** En virtud, de lo asentado en los resultandos y consideraciones de este dictamen y de acuerdo a lo establecido en el artículo 10, fracción XIII en relación con los diversos numerales 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 la solicitante cumpla con lo establecido en el considerando Cuarto, se AUTORIZA a la C. ELVIRA QUIROGA GÓMEZ VDA. DE ALVARADO, la LICENCIA DE USO DE SUELO ÚNICAMENTE PARA LABORATORIO MÉDICO y LICENCIA DE EDIFICACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 184.90 metros cuadrados, en el predio ubicado en la Avenida José Vasconcelos No. 910 Oriente, entre las calles Matamoros y Diego de Montemayor, en la Colonia Palo Blanco en este Municipio, con expediente catastral 05-013-002, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **CCSIM 19399/2010**, autorizando al Secretario de Control Urbano de este municipio, para el efecto de que expida la referida Licencia de Uso de Edificación.

**SEGUNDO.-** Se apercibe 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 DE USO DE SUELO ÚNICAMENTE PARA LABORATORIO MÉDICO y LICENCIA DE EDIFICACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN**, 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. ELVIRA QUIROGA GÓMEZ VDA. DE ALVARADO.

**CUARTO.-** Se apercibe a la solicitante 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.

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

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

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

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

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

**Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno.** Yo no tengo ningún inconveniente en otorgarle la licencia, lo que si me gustaría es que el Arquitecto Aldo Decanini presentará una sanción por haber construido este laboratorio son antes haber tener la licencia, más no recuerdo yo éste debe de ser Laboratorios Moreira, que ya esta hasta funcionando, porque desgraciadamente yo paso por ahí todos los días entonces por eso se que ese lugar ya esta no solamente construido, sino hasta funcionando, entonces encarecidamente yo le pido.

**Arq. Aldo Manlio Decanini Garza, Secretario de Control Urbano, expresó:** Está iniciado el procedimiento, están las multas y las sanciones, ya está el procedimiento jurídico.

**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 19399/2010 relativo a solicitud de Licencia de Uso de Suelo únicamente para Laboratorio Médico y Licencia de edificación para la construcción, en los términos expuestos, lo cual fue aprobado por unanimidad, con 1 ausencia.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Para la presentación del cuarto dictamen tiene la palabra la Presidenta de la Comisión de Control Urbano relativo al Expediente Administrativo SFR 19602/2010.

**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 el día 3 de agosto de 2010, la solicitud presentada en fecha 21 de junio de 2010, por los **C. C. PEDRO ALVARADO ORTEGA Y MARÍA ELENA ARTEAGA MARTÍNEZ**, mediante la cual solicitan la autorización para la subdivisión de 1-un predio con una superficie de 175.00 metros cuadrados, para quedar en 2-dos porciones, el lote A con 89.95 metros cuadrados y lote B con una superficie de 85.05 metros cuadrados que se localiza en la calle Zinc número 502 Oriente entre las calles Uranio y Azufre, en San Pedro 400 en este municipio, la manzana se encuentra circundada por las siguientes calles: al Norte con calle Uranio, al Sur con calle Azufre, al Oriente con calle Zinc y al Poniente con calle Carbono, el cual está identificado con el expediente catastral 25-001-009, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número SFR-19602/2010; lo anterior una vez que los solicitantes dieron cumplimiento a la prevención de fecha 28 de julio de 2010, al allegar la documentación requerida mediante escrito de fecha 29 de julio del año en curso, por lo que se presenta ante esa H. Autoridad el siguiente Dictamen bajo los siguientes resultandos y consideraciones de orden legal

**RESULTANDO:**

PRIMERO.- Los **C. C. PEDRO ALVARADO ORTEGA Y MARÍA ELENA ARTEAGA MARTÍNEZ**, presentaron solicitud mediante la cual solicitan la autorización para la subdivisión de 1-un predio con una superficie de 175.00 metros cuadrados, para quedar en 2-dos porciones, el lote A con 89.95 metros cuadrados y lote B con una superficie de 85.05 metros cuadrados que se localiza en la calle Zinc número 502 Oriente entre las calles Uranio y Azufre, en San Pedro 400 en este municipio, la manzana se encuentra circundada por las siguientes calles: al Norte con calle Uranio, al Sur con calle Azufre, al Oriente con calle Zinc y al Poniente con calle Carbono, el cual está identificado con el expediente catastral 25-001-009, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número SFR-19602/2010.

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

I.- La propiedad del predio identificado con el expediente catastral 25-001-009, y el cual cuenta con una superficie de 175.00 metros cuadrados, lo justificó mediante Escritura Privada de Compra Venta, de fecha 2-dos de diciembre del año 1992-mil novecientos noventa y dos, celebrada por Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, como Fiduciaria del Fideicomiso denominado Fomento Metropolitano de Monterrey "FOMERREY", representada por el Director Ejecutivo, C. C.P. Isaías Álvarez Olivos, como la parte vendedora y por como parte compradora los C.C. Pedro Alvarado Ortega y María Elena Arteaga Martínez respecto del lote marcado con el número 9-nueve de la manzana 1-uno con una superficie de 175.00 metros cuadrados, en Fomerrey número 22 de este municipio, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 19, Volumen 64, Libro I, Sección Propiedad, Unidad Garza García, Nuevo León de fecha 24 de enero de 1994.

II.- Certificado de Libertad de Gravamen de fecha 22 de julio de 2010, expedida por el C. Lic. Pedro Alejandro Benavides González, Segundo Registrador Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, de la cual se desprende que la propiedad inscrita bajo el número 19, volumen 64, libro I, sección I propiedad de fecha 24 de enero de 1994, con superficie de 175.00 metros cuadrados ubicado en la calle Zinc número 502 Oriente entre las calles Uranio y Azufre, en San Pedro 400 en este municipio, lote número 9 de la manzana 1, el cual se encuentra circundada por las siguientes calles: al Norte con calle Uranio, al Sur con calle Azufre, al Oriente con calle Zinc y al Poniente con calle Carbono en este municipio no registra a la fecha constancia marginal de estar gravada bajo forma alguna, solamente REPORTA PATRIOMINIO FAMILIAR.

III.-Presenta recibo oficial número 0082-00014576 de fecha 21 de junio de 2010, relativo al pago por inicio de subdivisión, respecto del predio identificado con el expediente catastral 25-001-009.

IV.- 9-nueve planos en el cual se describe la ubicación del predio.

V.- Copia del plano del cual se desprende que el predio se encuentra dentro de la Colonia San Pedro 400, antes FOMERREY 22, el cual fue aprobado por la Secretaria de Asentamientos Humanos y Planificación, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el número 114, Volumen 43, Libro 18, Sección Fraccionamiento, Unidad Garza García, de fecha 16-dieciséis de Abril del año 1982-mil novecientos ochenta y dos.



VI.- 4-cuatro fotografías del predio.

VII.- Croquis de ubicación del predio.

VIII.- Solicitud de subdivisión del predio en formato oficial.

IX.- Copia del Estado de cuenta del expediente catastral número 25-001-009 de fecha 25 de junio de 2010, del cual se desprende que el predio se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial.

X.- Copia de la Identificación Oficial del C. Pedro Ortega Alvarado solicitante, expedida por el Instituto Federal Electoral, con folio número 084192172.

XI.- Copia de la Identificación Oficial de la C. María Elena Arteaga Martínez, expedida por el Instituto Federal Electoral, con folio número 35173452

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 SUBDIVISION 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 los artículos 221, 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, considerando que la Comisión de Control Urbano, en el presente caso es una situación de hecho y que las disposiciones del Plan antes citado, jurídicamente son de mayor jerarquía, que lo establecido en el Artículo 39, Fracción III del referido Reglamento, por lo que se considera positiva la propuesta de subdivisión, por lo anterior, **se emite dictamen en sentido POSITIVO a la solicitud** de subdivisión de los C.C. Pedro Alvarado Ortega y María Elena Arteaga Martínez, del predio identificado con el Expedientes Catastrales No. 25-001-009”

CUARTO.- El expediente administrativo SFR-19602/2010, así como el dictamen técnico emitido por la Secretaría de Control Urbano, fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano de Control Urbano el día 30 del mes de julio 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 09 de Agosto 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 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:**

Fecha de ingreso: 21-veintiuno de junio del año 2010-dos mil diez  
No. de expediente: SFR 19602/2010  
Expedientes Catastrales: 25-001-009  
Superficie del predio: 175.00m2  
Asunto: Subdivisión de 1-un lote para quedar en 2-dos  
Ubicación: Calles Azufre y Zinc Colonia San Pedro 400 antes FOMERREY 22  
Propietarios: Pedro Alvarado Ortega y María Elena Arteaga Martínez

#### **II.- ANTECEDENTES:**

1.- Presenta Escritura de fecha 2-dos de diciembre del año 1992-mil novecientos noventa y dos, en la ciudad de Monterrey Nuevo León, celebrando un Contrato de Compra Venta, por parte de Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, como fiduciaria del fideicomiso denominado fomento Metropolitano de Monterrey "FOMERREY", representada por el Director Ejecutivo, C. C.P. Isaías Álvarez Olivos, como la parte vendedora y los C.C. Pedro Alvarado Ortega y María Elena Arteaga Martínez como la parte compradora, del lote marcado con el número 9-nueve de la manzana 1-uno con una superficie de 175.00 metros cuadrados, en Fomerrey número 22 de este municipio, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 19, Volumen 64, Libro I, Sección Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 24-veinticuatro de Enero del año 1994-mil novecientos noventa y cuatro.

2.- Presenta recibo de pago del impuesto predial expedidos por la Secretaria de Finanzas y Tesorería, mediante la Dirección de Ingresos, en fecha 25-veinticinco de junio del año 2010-dos mil diez, figurando a nombre del C. Pedro Alvarado Ortega, para el expediente catastral 25-001-009, contando con 134.00 metros cuadrados de construcción registrada.

3- La Secretaria de Control Urbano, notificó preventiva por falta de documentación el día 28-veintiocho de junio del año 2010-dos mil diez, cumpliendo el ciudadano con la documentación solicitada el día 29-veintinueve de julio del año 2010-dos mil diez.

4.- Presenta Certificado de Libertad de Gravamen del predio marcado con el número 9-nueve de la manzana 1-uno, a favor de los C.C. Pedro Alvarado Ortega y María Elena Arteaga Martínez de fecha 22-veintidós de julio del año 2010-dos mil diez, el cual NO REGISTRAN EN SU MARGEN CONSTANCIA VIGENTE ALGUNA DE QUE ESTÉ GRAVADO CON HIPOTECA, EMBARGO, FIANZA, FIDEICOMISO, ni de algún otro modo.

5.- El predio se encuentra dentro de la Colonia San Pedro 400, antes FOMERREY 22, el cual fue aprobado por la Secretaria de Asentamientos Humanos y Planificación, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el número 114, Volumen 43, Libro 18, Sección Fraccionamiento, Unidad Garza García, de fecha 16-dieciséis de Abril del año 1982-mil novecientos ochenta y dos.

#### **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:**



Se encuentra la construcción de dos casa habitacion en el lote a subdividir.



V.- DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO:

| Superficie de cada predio |            | Propuesta de subdivisión                      |                       |
|---------------------------|------------|-----------------------------------------------|-----------------------|
| Expediente catastral      | Área en m2 | Subdivisión de 1-un lote para quedar en 2-dos | Superficie resultante |
| 25-001-009                | 175.00m2   | Lote A                                        | 89.95m2               |
|                           |            | Lote B                                        | 85.05m2               |
| Área total=               | 175.00m2   | Área total=                                   | 175.00m2              |

VI.- ZONIFICACIÓN Y DENSIDAD:



El predio 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, se encuentra en una zona denominada H-3 definida como habitacional unifamiliar, según la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo, Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias Habitacional Unifamiliar, el cual permite una densidad de vivienda con superficie mínima por lote o predio habitacional de 85.00metros cuadrados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39, Fracción III del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León.

Sin embargo en el artículo 39, último párrafo, establece que los lotes no podrán tener una superficie menor a los 98.00metros cuadrados, con un frente mínimo de 7.00metros, por lo que el presente proyecto presenta superficies menores.

La Comisión de Control Urbano, en fecha 9-nueve de agosto del año 2010-dos mil diez, en la Junta numero 26-veintiséis, se comentó que no procedía de acuerdo a lo dispuesto en la fracción III del artículo 39 del Reglamento la opinión fue que como era una situación de hecho y que como el plan es superior jerárquicamente al Reglamento se considera positivo. El Consejo Ciudadano de Control Urbano en su 8ª reunión 2010, 30-treinta de julio del año 2010-dos mil diez / 3-tres de agosto del año 2010-dos mil diez, dio su voto a favor.

Por lo tanto la resolución 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:

El predio se encuentra dentro a la Colonia San Pedro 400, antes FOMERREY 22, el cual fue aprobado por la Secretaria de Asentamientos Humanos y Planificación, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 114, Volumen 43, Libro 18, Sección Fraccionamiento, Unidad Garza García, de fecha 16-dieciséis de Abril del año 1982-mil novecientos ochenta y dos.

VIII.- VIALIDAD:

El acceso para los lotes resultante de la subdivisión será; referente al lote A por la calle Azufre y/o Zinc, y para el lote B únicamente por la calle Zinc.

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

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 los Artículos 221, 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, considerando que la Comisión de Control Urbano, en el presente caso estima es una situación de hecho y que las disposiciones del Plan antes citado, jurídicamente son de mayor jerarquía, que lo establecido en el artículo 39, Fracción III del referido Reglamento, por lo que se considera positiva la propuesta de subdivisión, por lo anterior, se emite dictamen en sentido POSITIVO a la solicitud de subdivisión de los C.C. Pedro Alvarado Ortega y María Elena Arteaga Martínez, del predio identificado con el Expedientes Catastrales No. 25-001-009 con las superficies siguientes:

| Superficie de cada predio |            | Propuesta de Subdivisión                       |                       |
|---------------------------|------------|------------------------------------------------|-----------------------|
| Expediente catastral      | Área en m2 | Subdivisión de 1-un lotes para quedar en 2-dos | Superficie resultante |
| 25-001-009                | 175.00m2   | Lote A                                         | 89.95m2               |
|                           |            | Lote B                                         | 85.05m2               |



|             |          |             |          |
|-------------|----------|-------------|----------|
| Área total= | 175.00m2 | Área total= | 175.00m2 |
|-------------|----------|-------------|----------|

Se considera factible la SUBDIVISIÓN quedando los lotes resultantes como Lote A con superficie de 89.95 metros cuadrados y Lote B con superficie de 85.05 metros cuadrados.

El acceso para los lotes resultante de la subdivisión será; referente al lote A por la calle Azufre y/o Zinc, y para el lote B únicamente por la calle Zinc.

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

Deberá respetar la Densidad establecida en esta zona y el uso del suelo, indicado en el Punto VI del presente dictamen: El predio 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 se encuentra en una zona H-3 definida como habitacional unifamiliar el cual permite una densidad de vivienda con superficie mínima por lote o predio habitacional de 85.00metros cuadrados.

Los solicitantes deberán cumplir con lo establecido en el Artículo 279 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, el cual enuncia que las autorizaciones de subdivisiones, fusiones, relotificaciones, tendrán una vigencia de 130-ciento treinta días hábiles a partir de su expedición para solicitar 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.

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

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, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

A T E N T A M E N T E

Arq. Aldo Manlio Decanini Garza  
Secretario de Control Urbano  
Rúbrica

QUINTO.- 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-19602/2010, 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, se encuentra en una zona denominada H-3 definida como habitacional unifamiliar, según la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo, Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias Habitacional Unifamiliar, el cual permite una densidad de vivienda con superficie mínima por lote o predio habitacional de 85.00 metros cuadrados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39, Fracción III del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, en consecuencia, la solicitud de subdividir el predio en dos lotes con superficie el lote A con 89.95 metros cuadrados y lote B con una superficie de 85.05 metros cuadrados MISMO que se localiza en la calle Zinc número 502 Oriente entre las calles Uranio y Azufre, en San Pedro 400 en este municipio, cumple con la normatividad antes mencionada, pues el lote mínimo por unidad de zona de acuerdo al Plan en comento, es de 85.00 metros cuadrados, lo cual se cumple con la subdivisión de los dos lotes.

De igual manera, no pasa desapercibido para esta Comisión de Control Urbano, la observación de la Secretaría de Control Urbano, en el sentido de que el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de ese municipio, en el artículo 39, último párrafo, establece que los lotes no podrán tener una superficie menor a los 98.00 metros cuadrados, con un frente mínimo de 7.00 metros, sin embargo, estamos frente a una situación de hecho, dado que desde el momento en que se construyó el Fraccionamiento en el año 1982 por parte de FOMERREY, dichas normatividades no se encontraban contempladas dentro del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para este municipio, por lo que aplicando el principio de legalidad, mismo que establece que la autoridad sólo puede hacer aquello que la Ley le permite, es el caso que de acuerdo a lo establecido en el Plan de



Desarrollo Urbano Municipal, mismo que al ser una norma jerárquicamente superior al Reglamento, debe acatarse el mismo, aplicando por analogía al presente caso, la siguiente tesis jurisprudencial:

**Registro No. 177210. Localización:** Novena Época. **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito.  
**Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. XXII, Septiembre de 2005. **Página:** 1529.  
**Tesis:** I.4o.A.496 A. **Tesis Aislada. Materia(s):** Administrativa.

**PRINCIPIO DE JERARQUÍA NORMATIVA. DEBEN RESPETARLO LAS DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS O ADMINISTRATIVAS PARA SU VALIDEZ EN CASOS DE APLICACIÓN, INTERPRETACIÓN O INTEGRACIÓN.**

*La validez de las disposiciones reglamentarias o administrativas, para efectos de aplicación, interpretación o integración normativa, se encuentra supeditada a que guarden congruencia con las normas legales existentes sobre la materia específica de regulación de que se trate y se sujeten a los principios jurídicos que emergen directamente de la ley, de manera tal que aun siendo expresas, no pueden válidamente regir contra la voluntad manifiesta del texto de la ley ni oponerse a sus lineamientos normativos, pues deben interpretarse y aplicarse en forma armónica, sin contrariar los principios rectores que emergen de la propia ley, atendiendo al principio fundante de la supremacía del sistema normativo que rige el orden legal. En otras palabras, las disposiciones reglamentarias o administrativas, antes que oponerse, deben tener fundamento en normas sustentadas en otras de nivel superior, como lo son las leyes las cuales, a su vez, están supeditadas, en cuanto a su validez, a otras normas de mayor jerarquía, que culminan en la Ley Fundamental del país, la cual entraña la suprema razón de validez del orden jurídico. Por consiguiente, debe estarse a aquella aplicación legal exegética que de manera sistemática armonice los preceptos relativos, frente a una interpretación puramente literal que soslaye una adecuada integración jurídica y se desentienda de la supremacía de las normas, de la cual depende precisamente su validez.*

De igual manera, es de señalarse que de acuerdo al dictamen técnico emitido por la Secretaría, los solicitantes deberán respetar la densidad que le fuera autorizada por el Republicano Ayuntamiento, por lo que habiéndose revisado los planos del proyecto de subdivisión presentado, se desprende que los lotes propuestos cumplen 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 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 y tomando en consideración la opinión del Consejo Consultivo Ciudadano de Control Urbano, el 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 presenta ante este Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, el Dictamen correspondiente relativo a la solicitud presentada por los C.C. PEDRO ALVARADO ORTEGA Y MARÍA ELENA ARTEAGA MARTÍNEZ, relativa a la autorización para la subdivisión de 1-un predio con una superficie de 175.00 metros cuadrados, para quedar en 2-dos porciones, el lote A con 89.95 metros cuadrados y lote B con una superficie de 85.05 metros cuadrados que se localiza en la calle Zinc número 502 Oriente entre las calles Uranio y Azufre, en San Pedro 400 en este municipio, la manzana se encuentra circundada por las siguientes calles: al Norte con calle Uranio, al Sur con calle Azufre, al Oriente con calle Zinc y al Poniente con calle Carbono, el cual está identificado con el expediente catastral 25-001-009, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número SFR-19602/2010, condicionado a que se respete:

- El acceso para los lotes resultante de la subdivisión será; referente al lote A por la calle Azufre y/o Zinc, y para el lote B únicamente por la calle Zinc.
- 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: El predio 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 se encuentra en una zona H-3 definida como habitacional unifamiliar el cual permite una densidad de vivienda con superficie mínima por lote o predio habitacional de 85.00metros cuadrados.
- Los solicitantes deberán cumplir con lo establecido en el artículo 279 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, el cual enuncia que las autorizaciones de subdivisiones, fusiones, relotificaciones, 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.
- Las autorizaciones de subdivisión, fusión y relotificación no implican la autorización de cambio de uso del suelo según el artículo 228 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.
- Apercíbese 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.

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 considera factible **APROBAR** la solicitud presentada por los **C.C. PEDRO ALVARADO ORTEGA Y MARÍA ELENA ARTEAGA MARTÍNEZ**, consistente en la autorización para la subdivisión de un 1-un predio con una superficie de 175.00 metros cuadrados, para quedar en 2-dos porciones, el lote A con 89.95 metros cuadrados y lote B con una superficie de 85.05 metros cuadrados que se localiza en la calle Zinc número 502 Oriente entre las calles Uranio y Azufre, en San Pedro 400 en este municipio, la manzana se encuentra circundada por las siguientes calles: al Norte con calle Uranio, al Sur con calle Azufre, al Oriente con calle Zinc y al Poniente con calle Carbono, el cual está identificado con el expediente catastral 25-001-009, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número SFR-19602/2010.

**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 solicitar la modificación de la inscripción del predio correspondiente ante la Dirección de Catastro y ser inscrita 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 fusión de los lotes que por este medio se autoriza.

**CUARTO:-** 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, se procederá de conformidad como lo establecen las disposiciones legales de la materia.

**QUINTO:-** La solicitante 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.

**SÉXTO:-** 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 el solicitante 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 la interesado la presente resolución, lo anterior de conformidad con los artículo 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 3 de Agosto de 2010. H. COMISIÓN DE CONTROL URBANO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO. C. CLAUDETTE TREVIÑO MÁRQUEZ PRESIDENTE A FAVOR; C. LIC. ALEJANDRA MAYELA GARZA DOMÍNGUEZ SECRETARIO A FAVOR; ARQ. DAGOBERTO EDUARDO FLORES LOZANO VOCAL A FAVOR; C. FRANCISCO JAVIER CANTÚ GONZÁLEZ VOCAL A FAVOR; C. LORENA CANALES MARTÍNEZ VOCAL A FAVOR; C. MARÍA DEL REFUGIO DE LEÓN MARTÍNEZ VOCAL AUSENTE CON AVISO.



**Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez.** Ahí nada más hay una imprecisión en el acuerdo tercero dice, que contiene la propuesta de fusión, es de subdivisión.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó:** Nada más hacer la modificación correspondiente, tiene el uso de la palabra el regidor Roberto Berlanga.

**Regidor, Lic. Roberto Berlanga Salas.** Claudette, nada más una pregunta, ¿la matriz de cuántos metros es ahí?

**Regidora, C. Claudette Treviño Márquez.** Aldo una pregunta nada más, de cuánto es el lote mínimo en ese sector.

**Arq. Aldo Manlio Decanini Garza, Secretario de Control Urbano, expresó:** Ahí está clasificado en el Plan como una zona habitacional unifamiliar H3, que son lotes de 85 metros, pero hay distintos usos, está mezclado, hay vecindades, hay lotes menores que ya son subdivisiones de hecho que ese es el caso, ese es una subdivisión de hecho que ya están las construcciones, pero la densidad de la zona el promedio significa que es de 85 metros pero si hay de menor densidad, hemos hecho recorridos y así esta.

**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 19602/2010 relativo a solicitud de subdivisión de un predio para quedar en dos porciones, en los términos expuestos, lo cual fue aprobado por unanimidad, con 2 ausencias.

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** Para la presentación del quinto dictamen tiene la palabra la Presidenta de la Comisión de Control Urbano relativo al Expediente Administrativo US 19676/2010.

**Regidora, C. Claudette Treviño Márquez.** Le cedo el uso de la palabra a la Regidora Alejandra Garza para la presentación del siguiente 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 en fecha 13 de septiembre de 2010, nos fue turnada para su estudio y análisis las constancias que integran la solicitud presentada en fecha 12 de julio de 2010, por la **C. MAGALY HANDAL BADUN**, mediante la cual solicita **LICENCIA DE USO DE SUELO COMERCIAL** para el inmueble ubicado en la Calle Río Orinoco No. 417 Oriente en la Colonia Del Valle en este municipio, el cual está identificado con el expediente catastral número 01-046-025 y cuenta con una superficie de 500.00 metros cuadrados, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número US-19676/2010; lo anterior, una vez que dio cumplimiento a la prevención de fecha 14 de julio de 2010, debidamente notificada a la solicitante el día 20 del referido mes y año, por lo que, se presenta ante esa H. Autoridad el siguiente Dictamen bajo los siguientes resultandos y consideraciones de orden legal.

**RESULTANDO:**

**PRIMERO.-** La C. MAGALY HANDAL BADUN, presentó solicitud referente a la **LICENCIA DE USO DE SUELO COMERCIAL**, respecto al inmueble ubicado en la Calle Río Orinoco No. 417 Oriente en la Colonia Del Valle en este municipio, el cual está identificado con el expediente catastral número 01-046-025 y cuenta con una superficie de 500.00 metros cuadrados, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número US-19676/2010.

**SEGUNDO.-** La 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 15 de julio del año 2010, realizó una inspección al inmueble, desprendiéndose del acta lo siguiente: *"Observaciones: Actualmente se le da un uso de oficinas, "Performing Arts Center" uso actual, se anexa fotografía, se manda a Jurídico por no contar con permiso ya que está operando, el arroyo de calle por Río Orinoco es de 10.00 metros, banquetta del lado del predio es de 3.00 metros y del otro lado es de 2.80 metros: ver croquis. 15/07/2010 03:52:42 p.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 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 materia de éste dictamen, el cual dictaminó, lo siguiente:



“Tomando en consideración que el inmueble con expediente catastral 01-046-025, ubicado frente a la calle Río Orinoco número 417 oriente, de la colonia del Valle, de éste Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, 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 denominado “Centrito Valle (CV)”, en la 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, determina como permitidos y condicionado los giros o clasificaciones descritos en el punto IV ZONIFICACIÓN inciso a) del presente Dictamen; por lo cual se dictamina como POSITIVO la expedición de la Licencia de uso de suelo comercial, únicamente para los giros o funciones específicas descritas en el punto ZONIFICACIÓN inciso a) del presente dictamen, que para todo efecto legal se tienen por transcritos, condicionados a que el solicitante, o terceros causahabientes cumplan con los lineamientos urbanísticos señalados en 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.

Así mismo, se determina por el referido Plan que es una zona de Uso Mixto denominada “Centrito Valle (CV)”, en la que el uso de suelo para las funciones comercial, señaladas en el punto ZONIFICACIÓN inciso b) del presente Dictamen, se consideran como PROHIBIDOS, según 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, por lo que se NIEGA la licencia de uso de suelo Comercial, únicamente para los giros o funciones específicas descritas en el punto ZONIFICACIÓN inciso b) del presente dictamen.”

QUINTO.- El expediente administrativo US-19676/2010, fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano de Control Urbano el día 13 de septiembre de 2010, quienes emitieron su opinión, en sentido positivo.

SEXTO.- La Secretaría de Control Urbano, en términos de lo establecido en el artículo 282 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y en el artículo 138, fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 13 de septiembre 2010, turnó a esta Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento el expediente formado con motivo de la solicitud, a fin de que quedara en posibilidad de dictaminar.

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

#### CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que la competencia de ésta Comisión para conocer, estudiar y dictaminar tiene su fundamento 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 artículo 138, fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDO.- Que el Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, es la autoridad competente para resolver lo 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 acreditada la propiedad y el interés jurídico que le asiste al solicitante.

CUARTO.- En el presente caso, en términos de lo previsto por 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, la Secretaría de Control Urbano emitió el dictamen técnico, correspondiente, el cual cuenta con los siguientes antecedentes:

- Presenta Escritura Pública número 4,753- cuatro mil setecientos cincuenta y tres, de fecha 07- siete de octubre del año 1996-mil novecientos noventa y seis, pasada ante la fe del Licenciado Mariano G. Morales Martínez, Notario Titular de la Notaría Pública número 90, con ejercicio en este municipio, compareciendo ante él, por una parte como “El Donante” el Sr. Víctor Handal Dabdoub y por la otra como “La Donataria” Magali Handal Babun de Talamas, de la finca marcada con el No. 417 de la Calle Río Orinoco con una superficie de 500.00 m2 , identificado bajo el No. de Expediente Catastral 01-046-025, lo anterior inscrito en el Registro Público bajo el No. 1322, Vol. 68, Libro 28, Sección I Propiedad, Unidad Garza García de fecha 22-veintidós de noviembre del año de 1996-mil novecientos noventa y seis.



- Que presenta copia del Croquis Oficial así como de la Licencia de Construcción emitida por la entonces Dirección de Urbanismo y Planificación de San Pedro Garza García, N.L. mediante

|      |           |  |
|------|-----------|--|
| 2000 | Comercial |  |
|------|-----------|--|

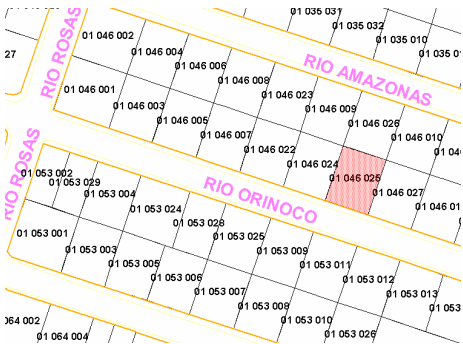
cual se autorizó la construcción de barda y remodelación de fachada en fecha 06-seis de junio del año 1994-mil novecientos noventa y cuatro, así mismo presenta copia del Recibo Oficial No. 6621 correspondiente al pago de derechos por construcción de barda y remodelación de fachada en el predio en comento, lo anterior de fecha 13-trece de junio de

- Que presenta copia del recibo de pago del impuesto predial del predio de referencia el cual registra una construcción de 306.00 m2 según el Folio No. 1112047 de fecha 13-trece de enero del año en curso.
- Que en fecha 14-catorce de julio del año en curso se realizó requerimiento para que la C. MAGALY HANDAL BABUN, en su carácter de propietaria, para que presentara, a esta Autoridad, la documentación siguiente:

- Presentar el Visto bueno de Ecología de esta Secretaría.
- Presentar el Visto Bueno de Inspección de esta Secretaría.
- Presentar antecedentes del predio respecto a la construcción tanto Planos, Licencia de Construcción así como Instructivo y Acuerdo autorizados.
- Deberá presentar en su momento, los documentos necesarios que se requieran para la acreditación y justificación del presente trámite, así como las demás que establezcan las disposiciones legales de la materia.
- Recibiendo dicho requerimiento la C. Teresa Hernández en fecha 20-veinte de julio del presente año.

QUINTO.- Por lo anteriormente expuesto y fundado, esta Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento, analizando las constancias que integran el expediente administrativo número US-19676/2010, 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 C. **MAGALY HANDAL BADUN**, relativa a la **LICENCIA DE USO DE SUELO COMERCIAL** respecto al inmueble ubicado en la Calle Río Orinoco No. 417 Oriente en la Colonia Del Valle en este municipio, el cual está identificado con el expediente catastral número 01-046-025 y cuenta con una superficie de 500.00 metros cuadrados, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número US-19676/2010, bajo las siguientes consideraciones de orden legal:

I.- Zonificación:



a).- El predio de referencia, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024 y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, por su ubicación, se reconoce en una Zona Mixta denominada “Centrito Valle” en la cual de acuerdo con lo dispuesto por la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas; Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, Uso Mixto del Plan antes mencionado, las funciones comercial, se determinan como **permitidas** o **condicionadas** las siguientes funciones:

|      |                                                     |   |
|------|-----------------------------------------------------|---|
| 2000 | Comercial                                           |   |
| 2100 | Comercial al por mayor o al por menor               |   |
| 2110 | Textiles, ropa, calzado u otros artículos de piel   | O |
| 2111 | Fibras textiles                                     | O |
| 2119 | Artículos de ferretería y tlapalería                | O |
| 2120 | Artículos para oficinas                             | O |
| 2122 | Jugueterías                                         | O |
| 2123 | Papelerías, librerías, revisterías                  | O |
| 2124 | Artículos escolares y de oficina                    | O |
| 2125 | Misceláneas                                         | O |
| 2126 | Frutas y legumbres                                  | O |
| 2127 | Carnes y productos derivados                        | O |
| 2128 | Carnicería, salchichonería, cremería, huevo y leche | O |
| 2129 | Pescados, mariscos y otros productos marinos        | O |
| 2130 | Abarrotes y ultramarinos (tienda de conveniencia)   | O |



|      |                                                   |   |
|------|---------------------------------------------------|---|
| 2131 | Dulcerías, chocolates, paleterías y neverías      | O |
| 2132 | Refrescos embotellados y aguas purificadas        | O |
| 2135 | Cigarros y puros                                  | O |
| 2137 | Panaderías y tortillerías                         | O |
| 2138 | Supermercados y tiendas de autoservicio           | O |
| 2139 | Farmacias y similares                             | O |
| 2140 | Muebles, aparatos y artículos para el hogar       | O |
| 2141 | Alfombras, cortinas y similares                   | O |
| 2142 | Espejos, vidrios y lunas                          | O |
| 2143 | Discos compactos, cintas, instrumentos musicales  | O |
| 2147 | Equipo y material fotográfico y cinematográfico   | O |
| 2148 | Artículos y aparatos deportivos                   | O |
| 2149 | Ópticas                                           | O |
| 2150 | Florerías                                         | O |
| 2151 | Refaccionarías                                    | O |
| 2152 | Joyerías y relojerías                             | O |
| 2153 | Artesanías y artículos artísticos                 | O |
| 2154 | Artículos religiosos                              | O |
| 2100 | Comercial al por mayor o al por menor             | O |
| 2110 | Textiles, ropa, calzado u otros artículos de piel | O |

b).- Así mismo de acuerdo a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal San Pedro Garza García, Nuevo León, 2024, y su Plano E-2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo Propuestos, en la zona clasificada como Uso Mixto denominado “Centrito Valle (CV)”, en la cual se ubica el lote identificado con el expediente catastral número 01-046-025, en cuanto al resto de los usos, destinos y función del suelo, de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas; Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, Uso Mixto del Plan antes mencionado, las funciones comercial, se consideran como **prohibidos**, las siguientes funciones o clasificaciones específicas:

|      |                                                              |   |
|------|--------------------------------------------------------------|---|
| 2000 | Comercial                                                    |   |
| 2100 | Comercial al por mayor o al por menor                        |   |
| 2101 | Fierro Viejo                                                 | X |
| 2102 | Materiales de demolición                                     | X |
| 2103 | Papel, Cartón o vidrios usados                               | X |
| 2104 | Desechos industriales                                        | X |
| 2105 | Materias primas y maquinaria agropecuaria                    | X |
| 2106 | Materiales y maquinaria para la industria de la construcción | X |
| 2107 | Equipo y materiales para el comercio y servicios             | X |
| 2108 | Alimentos preparados para animales                           | X |
| 2109 | Cueros y pieles                                              | X |
| 2112 | Madera y Materiales deconstrucción                           | X |
| 2113 | Papel, cartón o vidrio nuevo                                 | X |
| 2114 | Envases                                                      | X |
| 2115 | Carbón mineral y otros combustibles                          | X |
| 2116 | Fertilizantes y plaguicidas                                  | X |
| 2117 | Combustibles derivados del petróleo                          | X |
| 2118 | Productos químico-farmacéuticos o para usos industriales     | X |
| 2121 | Vehículos de transporte, accesorios, refacciones o partes    | X |
| 2133 | Depósitos y venta de cerveza                                 | X |
| 2134 | Vinos y licores                                              | X |
| 2136 | Mercados públicos                                            | X |
| 2144 | Gasolineras                                                  | X |
| 2145 | Estaciones de gas licuado de petróleo                        | X |
| 2146 | Venta de grasas y aceites lubricantes                        | X |
| 2155 | Venta de automóviles, camiones, motocicletas y similares     | X |

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



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

**II. LAS EDIFICACIONES CON USO HABITACIONAL QUE SE EFECTUARÁ EN EL PREDIO CON EXPEDIENTE CATASTRAL 01-046-025, SERÁN DE ACUERDO A LAS SIGUIENTES DISPOSICIONES NORMATIVAS CONTENIDAS EN EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, DEBIENDO SUJETARSE A LOS SIGUIENTES LINEAMIENTOS DE DESARROLLO URBANO:**

Las edificaciones que se realicen en el predio con expediente catastral 01-046-025, con uso diverso al habitacional, 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Altura Máxima                               | 10.00 metros, a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante, (correspondiente a la altura que se trate) y la colindancia del más próximo predio habitacional unifamiliar Art. 63                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS) | 1.5 veces Art. 65 Fracc. II número 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)   | 70% Art. 65 Fracc I, letra b                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Coefficiente de Área de Verde (CAV)         | 15% Art. 68 Fracc. II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Remetimiento Frontal                        | 5% de la longitud del frente del lote, con excepción de las casetas de vigilancia menores a 10 metros cuadrados de construcción, así como en los casos de los pórticos de accesos. Art. 64 Fracc II                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Remetimiento Posterior                      | Ninguno cuando colinde con inmuebles que el Plan o Programa determina con uso de suelo comercial, de servicios, mixto o industrial; Art. 64 Fracc III letra a, 3-res metros o el 10% de la longitud de la colindancia posterior, el que resulte mayor, cuando colinde con inmueble que el Plan o Programa determina con uso habitacional unifamiliar o multifamiliar. Art. 64 Fracc III letra b                                                                                         |
| Remetimiento Lateral                        | Ninguno cuando colinde con inmuebles que el Plan o Programa determina con usos del suelo comercial, de servicios, mixto o industrial, o cuando la colindancia sea una vía pública, derecho de paso propiedad municipal o un área propiedad municipal destinada a parque jardín o plaza; Art. 64 Fracc IV letra a. Un metro o el 3% de la longitud de cada colindancia lateral, el que resulte mayor, cuando colinde con vivienda unifamiliar o multifamiliar. ART. 64 Fracc IV letra b. |

**Estacionamiento:**

El uso de suelo o las edificaciones comerciales, deberán contar con el mínimo de cajones de estacionamiento que establece la Matriz de Cajones de estacionamiento según Usos y Destinos del Suelo. (Art. 77 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León)

|      |                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2000 | Comercial                                           | 1 cajón por cada 100 m2 o fracción menor de construcción<br><br>en el caso de bodegas, almacenes y edificaciones con venta de productos al mayoreo<br><br>o<br><br>1 cajón por cada 20 m2 de construcción en el caso de comercio de venta de productos al menudeo |
| 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                            |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 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              |  |

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. Art. 78

**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 L (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         |

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.

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. (art. 80)

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. (art. 81)

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. (art. 84)

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. (art. 86)

El uso de suelo o las edificaciones comerciales, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura, deberán de contar con entrada y salida al



estacionamiento de tres metros por cada sentido de circulación, quedando prohibido instalarlas en los ochavos. (art. 88)

La salida de los vehículos de los estacionamientos para edificaciones comerciales, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura, deberá ser de frente, excepto que el lote o predio de frente a vías subcolectores o locales. Excepcionalmente la Secretaría, previo un estudio de impacto vial o dictamen favorable del IMPLAN determinara los casos en los que se permitirá la salida en reversa de los vehículos. (art. 91)

En las edificaciones comerciales, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura los cajones de estacionamiento para empleados deben de estar identificados en el proyecto y señalados físicamente dentro del inmueble (art. 96)

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. (art. 97)

### **III. DICTAMEN.**

Tomando en consideración que el inmueble con expediente catastral 01-046-025, ubicado frente a la calle Río Orinoco número 417 oriente, de la colonia del Valle, de éste Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, 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 denominado "Centrito Valle (CV)", en la 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, determina como permitidos y condicionado los giros o clasificaciones descritos en el punto ZONIFICACIÓN inciso a) del presente Dictamen; por lo cual se dictamina como **POSITIVO** la expedición de la Licencia de uso de suelo comercial, únicamente para los giros o funciones específicas descritas en el punto ZONIFICACIÓN inciso a) del presente dictamen, que para todo efecto legal se tienen por transcritos, condicionados a que el solicitante, o terceros causahabientes cumplan con los lineamientos urbanísticos señalados en el punto II de Zonificación del presente dictamen, así como con las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables al caso concreto.

Así mismo, se determina por el referido Plan que es una zona de Uso Mixto denominada "Centrito Valle (CV)", en la que el uso de suelo para las funciones comerciales, señaladas en el punto ZONIFICACIÓN inciso b) del presente Dictamen, se consideran como **PROHIBIDOS**, según 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, por lo que, se **NIEGA** la licencia de uso de suelo Comercial, únicamente para los giros o funciones específicas descritas en el punto ZONIFICACIÓN inciso b) del presente dictamen.

Siendo objeto de la licencia de uso de suelo establecer las normas de planificación de orden urbanístico, de preservación natural y protección al ambiente, se deberá informar al solicitante que de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Zonificación y usos del Suelo para el 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 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.

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

Deberá exhibir de manera permanente, tanto en el interior como en el exterior, copia de la autorización de la licencia de uso de suelo autorizadas, por lo que deberá de exhibirse permanentemente la presente resolución, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 136 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.



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 **APRUEBA** la solicitud presentada por la C. MAGALY HANDAL BADUN, ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número US-19676/2010, en los siguientes términos:

A).- Se dictamina como **POSITIVO** la expedición de la Licencia de uso de suelo comercial, únicamente para los giros o funciones específicos descritas en el punto ZONIFICACIÓN inciso a) del presente dictamen, que para todo efecto legal se tienen por transcritos, condicionados a que la solicitante, o terceros causahabientes cumplan con los lineamientos urbanísticos señalados en el punto II de Zonificación 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.

B).- Así mismo, se determina por el referido Plan que es una zona de Uso Mixto denominada “Centrito Valle (CV)”, en la que el uso de suelo para las funciones comercial, señaladas en el punto ZONIFICACIÓN inciso b) del presente Dictamen, se consideran como **PROHIBIDOS**, según 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, por lo que, se **NIEGA** la licencia de uso de suelo Comercial, únicamente para los giros o funciones específicos descritas en el punto ZONIFICACIÓN inciso b) del presente dictamen.

**SEGUNDO:-** Se apercibe a la C. **MAGALY HANDAL BADUN** 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 a la solicitante que la presente resolución únicamente atiende al uso de suelo, por lo que antes de iniciar una construcción, deberá atender a lo dispuesto por el artículo 288 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece los siguientes requisitos:

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

**CUARTO:-** La presente no constituye una licencia de construcción ni de uso de edificación, sino únicamente es sobre el uso de suelo solicitado para el predio, por lo que, la interesada 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, debiendo la solicitante de ajustarse 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 acuerdo 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 la 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 notifique al interesado la presente resolución, lo anterior de conformidad con los artículo 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 13 de Septiembre de 2010. H. COMISIÓN DE CONTROL URBANO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO. C. CLAUDETTE TREVIÑO MÁRQUEZ PRESIDENTE A FAVOR; C. LIC. ALEJANDRA MAYELA GARZA DOMÍNGUEZ SECRETARIO A FAVOR; ARQ. DAGOBERTO EDUARDO FLORES LOZANO VOCAL A FAVOR; C. FRANCISCO JAVIER CANTÚ GONZÁLEZ VOCAL A FAVOR; C. LORENA CANALES MARTÍNEZ VOCAL A FAVOR; C. MARÍA DEL REFUGIO DE LEÓN MARTÍNEZ VOCAL AUSENTE CON AVISO.

**Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez.** Nada más, el documento que yo tengo, falta la firma de la Regidora María del Refugio, aquí si está en la lista, pero en el dictamen no.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó:** Eso lo solventa la observación, adelante Regidor Eduardo Cruz.

**Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar.** Una pregunta, esa fotografía es actual o también es de archivo, ¿qué hay ahora?, es que ya les habíamos pedido, pero no viene ninguna foto en la documentación, que podamos ver sin tener que ir al sitio, les pido que las pongan otra vez en los dictámenes.

Ahora esa casa no es algo que va a haber ahí un depósito, con venta de licores y no sé que más, que se ha buscado anteriormente que se le diera permiso, ¿es el mismo o es otro?, ¿qué se pretende hacer ahí?, ¿no sabes?, no es uno que ya vende ahí vinos y no sé qué tanto más.

**Arq. Aldo Manlio Decanini Garza, Secretario de Control Urbano, expresó:** No, está solicitando uso de suelo para que ya con la licencia hacer el plano para efectos de la adecuación y sobre esa pedir el uso de edificación, todavía tendría que venir a uso de edificación aquí a Cabildo

**Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar.** Bueno, si les pedimos mucho que no se les pase otra vez, ya habían hecho caso de poner fotografías y el croquis de ubicación porque así nos podemos informar de una mejor forma.

**Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez.** Nada más una sugerencia siguiendo lo que dice el Lic. Cruz que se utilice una cámara que ponga la fecha

**Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar.** Muy buena observación.

**Regidor, Lic. Roberto Berlanga Salas.** Para Aldo la pregunta, cualquiera que viva en esa cuadra pueda pedir uso comercial, ya actualmente, hoy día.

**Arq. Aldo Manlio Decanini Garza, Secretario de Control Urbano, expresó:** Sí, hoy día está en una zona mixta, todo ese cuadrante alrededor del Centrito está nominado como zona mixta Centrito Valle, es comercial de servicios y habitacional

**Regidor, Lic. Roberto Berlanga Salas.** ¿Abarca de dónde a dónde?

**Arq. Aldo Manlio Decanini Garza, Secretario de Control Urbano, expresó:** Desde Gómez Morín a Calzada San Pedro y Calzada del Valle ahorita hasta Missouri

**Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar.** ¿Eso ya está antes de la fé de erratas? o ¿es después de la fé de erratas?



**Arq. Aldo Manlio Decanini Garza, Secretario de Control Urbano, expresó:** Ese es el plano de la zonificación es el plano E2, el que está publicado como plano de zonificación secundaria, de ahí se desprenden dos matrices, la matriz de zonificación que es la de los colores y la matriz de corredores que es la que está en impugnación, la parte de la fé de erratas.

**Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar.** Pero este beneficio no lo tiene a partir de la fé de erratas

**Arq. Aldo Manlio Decanini Garza, Secretario de Control Urbano, expresó:** No, la fé de erratas es exclusivamente la matriz de corredores urbanos.

**Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno.** Oye Aldo, sería bueno que una vez que estamos revisando la matriz de corredores revisemos el plano este de los colores, porque yo he visto ya varios errores, algunas delimitaciones no son exactas.

**Arq. Aldo Manlio Decanini Garza, Secretario de Control Urbano, expresó:** Eso es parte de la consulta pública de los 30 días para hacer todas las sugerencias y comentarios de las observaciones al plan.

**Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno.** Y no lo podemos hacer nosotros y presentarlo también a la consideración.

**Arq. Aldo Manlio Decanini Garza, Secretario de Control Urbano, expresó:** Se va a presentar en la consulta para que el IMPLAN lo valide, ya con la estrategia del Plan.

**Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno.** Mi pregunta es, ¿nosotros lo vamos a producir para que salga a consulta o de la consulta se va a corregir?

**Arq. Aldo Manlio Decanini Garza, Secretario de Control Urbano, expresó:** Ahorita va a salir un tema de actualización exclusivamente actualización, ese tema todas las inquietudes que se tengan se van a plasmar en un documento, las procedentes se quedan y las no procedentes se fundamentan y se contestan y con esas solicitudes que va a tomar el IMPLAN son para hacer la estrategia de la estrategia de planeación.

**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 19676/2010 relativo a solicitud de Licencia de Uso de Suelo Comercial, en los términos expuestos, lo cual fue aprobado por unanimidad, con 2 ausencias.

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** Para la presentación del sexto dictamen tiene la palabra la secretaria de la Comisión de Control Urbano relativo al Expediente Administrativo US 19771/2010.

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

A los integrantes de la Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento nos fue turnada en fecha 18 de agosto de 2010, la solicitud presentada 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 calle Circuito Frida Kahlo lote 010 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 32-009-010 y cuenta con una superficie de 1,750.34 metros cuadrados, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número US-19771/2010; 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 calle Circuito Frida Kahlo lote 010 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 32-009-010 y cuenta con una superficie de 1,750.34 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-19771/2010.

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: Actualmente dentro del predio existen 3 casetas de las cuales 2 son móviles y la otra está fija. Hay un anuncio de estacionamiento pero en el terreno no hay autos y todo el lote está delimitado con malla ciclónica y colinda al oriente con lote baldío, al poniente con estacionamiento y al norte y al sur con calles.”*

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 32-009-010, ubicado frente a la vía pública Circuito Frida Kahlo lote 010 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 punto número I denominado Zonificación 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 2010) para habitacional Multifamiliar, comercial y de servicios, 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 Considerando Quinto 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-19771/2010, así como el dictamen técnico emitido por la Secretaría de Control Urbano, fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano de Control Urbano el día 18 de agosto de 2010, quienes emitieron su opinión en los siguientes términos: *“a favor de lo petitionado”*.

SEXTO.- La Secretaría de Control Urbano, en términos de lo establecido en el artículo 282 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y en el artículo 138, fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 18 de agosto 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 32-009-010, cuenta con los siguientes antecedentes:

- 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 18805/2009 con número de oficio AMDG/JSEDUE/1312/2009.
- Autorización de Subdivisión en fecha 11-once de marzo de 1996-mil novecientos noventa 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)
- 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 el cual se 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-19771/2010 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 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 calle Circuito Frida Kahlo lote 010 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 32-009-010 y cuenta con una superficie de 1,750.34 metros cuadrados, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número US-19771/2010, 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 <sup>2</sup> por unidad de vivienda)               |
| 1004 | Vivienda multifamiliar vertical (departamentos) (100 m <sup>2</sup> 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, 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, 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                            |
| 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 | <b>Servicios</b>                                         |
| 3100 | <b>De alimentos y bebidas</b>                            |
| 3101 | Restaurante                                              |
| 3102 | Cafetería                                                |
| 3103 | Taquería                                                 |
| 3300 | <b>De alojamiento</b>                                    |
| 3301 | Hotel                                                    |
| 3400 | <b>Servicios bancarios y financieros</b>                 |
| 3401 | Casa de cambio                                           |
| 3402 | Aseguradora                                              |
| 3403 | Arrendadora                                              |
| 3404 | Banco                                                    |
| 3405 | Cajero automático                                        |
| 3500 | <b>Prestación de servicios a empresas y particulares</b> |
| 3501 | Oficinas, despachos de profesionistas                    |
| 3503 | Alquiler de automóviles                                  |
| 3504 | Limpieza y mantenimiento de edificios                    |
| 3600 | <b>Servicios educativos</b>                              |
| 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 | Vitalista                                                               |
| 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" |

**II.- LAS EDIFICACIONES QUE SE EFECTUARÁN EN EL PREDIO CON EXPEDIENTE CATASTRAL 32-009-010, 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 | 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) | 4.00 veces Artículo 65 Fracción II punto número 2 letra d                                                                                                                                                        |
| 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 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.

**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 cuente 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<br>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, 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                          |                                                                                                                                               |
| 2143 | Discos compactos, cintas, instrumentos musicales  |                                                                                                                                               |
| 2147 | Equipo y material fotográfico y cinematográfico   |                                                                                                                                               |
| 2148 | Artículos y aparatos deportivos                   |                                                                                                                                               |
| 2149 | Ópticas                                           |                                                                                                                                               |
| 2150 | Florerías                                         | 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 |
| 2151 | Refaccionarias                                    |                                                                                                                                               |
| 2152 | Joyerías y relojerías                             | 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                          | 1 cajón por cada 20 m2 de                                                                                                       |
| 3607 | Escuela preparatoria                                   |                                                                                                                                 |



|                                                        |                                                             |                                                             |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 3608                                                   | Escuela preparatoria y universidad o similar                | construcción                                                |
| 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                      |
| <b>3700 Servicios de salud</b>                         |                                                             |                                                             |
| 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                                                    |                                                             |
| <b>3800 Servicios de asistencia social</b>             |                                                             |                                                             |
| 3801                                                   | Guardería infantil                                          | 1 cajón por cada 20 m2 de construcción                      |
| 3802                                                   | Orfanatorio                                                 | 1 cajón por cada 50 m2 de construcción                      |
| <b>3900 Asociaciones civiles</b>                       |                                                             |                                                             |
| 3901                                                   | Colegio de profesionistas                                   | 1 cajón por cada 10 m2 de construcción                      |
| 3902                                                   | Sindicato, gremio                                           |                                                             |
| <b>4000 Servicios religiosos y mortuorios</b>          |                                                             |                                                             |
| 4001                                                   | Templo                                                      | 1 cajón por cada 10 m2 de construcción                      |
| 4003                                                   | Seminario                                                   | 1 cajón por cada 20 m2 de construcción                      |
| <b>4100 Servicios de recreación pasiva</b>             |                                                             |                                                             |
| 4101                                                   | Cine                                                        | 1 cajón por cada 10 m2 de construcción                      |
| 4102                                                   | Radiodifusora                                               |                                                             |
| 4103                                                   | Teatro                                                      |                                                             |
| 4112                                                   | Cibercafé                                                   | 1 cajón por cada 20 m2 de construcción                      |
| <b>4200 Servicios de recreación activa</b>             |                                                             |                                                             |
| 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                      |
| <b>4300 Servicios culturales</b>                       |                                                             |                                                             |
| 4301                                                   | Biblioteca                                                  | 1 cajón por cada 10 m2 de construcción                      |
| 4302                                                   | Museo                                                       |                                                             |
| 4303                                                   | Galería de arte                                             |                                                             |
| <b>4500 Servicios de reparación de otros artículos</b> |                                                             |                                                             |
| 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          |                                                             |
| <b>4600 Servicios de limpieza</b>                      |                                                             |                                                             |
| 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 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.

#### **DICTAMEN.**

Tomando en consideración que el inmueble con expediente catastral 32-009-010, ubicado frente a la vía pública Circuito Frida Kahlo lote 010 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 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 2010) para habitacional Multifamiliar, comercial y de servicios, únicamente para los giros o funciones específicos descritas en el punto I, 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 punto Zonificación 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 calle Circuito Frida Kahlo lote 010 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 32-009-010 y cuenta con una superficie de 1,750.34 metros cuadrados, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número US-19771/2010, 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, que establece los siguientes requisitos:



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

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

**QUINTO:-** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 361 párrafos tercero y cuarto de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el otorgamiento de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad de conformidad con esta Ley no impide ni condiciona el ejercicio de las facultades de verificación a cargo de las autoridades competentes; y las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

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

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

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

Atentamente San Pedro Garza García, N. L., a 18 de Agosto 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.** Otra vez de nueva cuenta, a los integrantes de la comisión, están autorizando algo que esta fuera del alcance de ustedes de andar autorizando porque ni si quiera viene en la ley, no existen las ampliaciones de ley, el que me demuestre ahorita en este momento, es más les doy una semana si quieren, que me digan que aquí está la ampliación, me quedo callado, no existe la ampliación, la ley que le vas a aplicar es la actual, punto, no puedo llegar a que me amplíes una ley, dime lo que la ley me permite y ya es todo, no existen las ampliaciones, la ampliación de licencias no existen te digo los usos que puedes tener y ya

**Regidora, C. Claudette Treviño Márquez.** Me voy a permitir leer el artículo 100 de la Ley de Desarrollo Urbano, el artículo 100 dice: en los predios de uso de suelo o construcción existente no corresponde a lo señalado en los programas el propietario o el poseedor sólo podrá realizar obras de reparación o mantenimiento, cualquier ampliación o uso de suelo deberá de ajustarse al plan o programa de Plan de Desarrollo Urbano siguiente y en su caso a los reglamentos municipales de la materia vigente.

**Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar.** No, es que te vas de la izquierda a la derecha, una ampliación físicamente si existe, pero una ampliación de la ley, una ampliación legal no existe, el Lic. Hiram me puede dar la razón aquí, no existe, estamos hablando de dos cosas muy diferentes, una casa quiero ampliarla, solicito la ampliación de los metros de construcción, un edificio, pero no te puedo dar una ampliación legal, me vas a aplicar la ley que esté vigente, aquí el señor tiene un derecho, lo que está bien hecho se lo están haciendo mal, lo que esta correcto se lo están haciendo hueco, nada más ponle licencia de uso de suelo para comercial de servicios, quita le la palabra ampliación, le están dando algo que no podemos darle, yo me abstengo en todos esos asuntos.



**Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno.** Yo queriendo interpretar la aportación del Lic. Eduardo Cruz, él estaría de acuerdo en votar a favor siempre y cuando le quitara la palabra ampliación, para efectos del permiso que le estas otorgando al particular le va a dar exactamente igual, entonces es más bien una cuestión, todos entendemos porque viene este asunto, porque viene esto de la ampliación, ya no es necesario hacerlo, porque ya está salvado, está superado esa situación, entonces mejor vamos a quitarle la palabra ampliación porque ya no hay más que hacer las distinciones que se tenían que hacer, bizantinamente anteriormente.

**Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar.** Es que eso es, no es una terquedad mía aquí está el Arquitecto Decanini le voy a hacer una pregunta, cuando se otorga una licencia dice, se otorga licencia de ampliación o dice se otorga licencias de uso de suelo

**Arq. Aldo Manlio Decanini Garza, Secretario de Control Urbano, expresó:** Ese tema hace alrededor de 2 sesiones de Cabildo se comentó, es el criterio que está siguiendo la comisión, para efectos de los dictámenes nosotros los enviamos para efecto de las licencias de uso de suelo, el tema del criterio que se siguió por los antecedentes que estaban es el criterio que está manteniendo ahorita la comisión, es que fuera en ese sentido porque si no tendría que desistirse si tuvieran licencias anteriores, simple y sencillamente es un criterio jurídico que están adquiriendo ellos para efecto de las resoluciones, no dentro del dictamen técnico.

**Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar.** O sea en la licencia le pone licencia nada más, eso es, es que no existen las ampliaciones de ley.

**Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez.** Como dice el Licenciado García Corral es un asunto de semántica tanto en la Ley de Desarrollo Urbano como en la cuestión de las redacciones y si efectivamente se debió al problema que había de Valle Oriente que si se desistía o no se desistían de los permisos, por eso en ese momento para evitar conflictos a todos los que estaban en esa situación les dijeron hagan lo mismo para que no vayan a tener inconvenientes en sus desarrollos, seguramente en lo posterior ya no va a ser necesario, pero mientras éste bien el dictamen técnico no hay problema, es más si en el acta se precisa cual es el espíritu de la comisión, ahí lo puede leer el cabildo, ahí lo puede decir lo mismo que dice el Licenciado Cruz, o sea puede votar sin reserva, yo estoy de acuerdo yo quisiera que todavía fuera más perfecto para beneficio del particular y bueno hasta ahí.

Yo creo que si es algo que no esté produciendo un problema en el sentido de lo que está haciendo simplemente si está en la ley, sus licencias si está en la ley, si esta dentro de la ley, no le estas otorgando un beneficio adicional, si fuera que se le fuera a otorgar algo más, lo que dice la ley ahí sí, pero aquí simplemente es eso, yo creo que ahorita tomarlo así y ya en dictámenes posteriores ver esta observación tomando en cuenta que el criterio del Cabildo es que ya no se requiere el desistimiento de los permisos, esto era para desahogar lo que traían en trámite verdad.

Que se vote así, haciendo constar lo que manifestó el Arquitecto y hacer saber cuál es el espíritu del Cabildo, que esto fue debido a la situación que se presentó con otros expedientes y para evitar el perjuicio del particular se prefirió ponerlo así, pero no se le está otorgando nada que no esté en la ley o en el reglamento, simplemente se le acaba el problema y ya.

**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 19771/2010 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 mayoría 12 votos a favor, 1 abstención y 1 ausencia.

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** Para la presentación del séptimo dictamen tiene la palabra la Secretario de la Comisión de Control Urbano relativo al Expediente Administrativo US 19774/2010.

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

A los integrantes de la Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento nos fue turnada en fecha 18 de agosto de 2010, la solicitud presentada 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 Calle Circuito Frida Kahlo lote 008 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 32-009-008 y cuenta con una superficie de 2,737.58 metros cuadrados, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número US-19774/2010; 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 calle Circuito Frida Kahlo lote 008 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 32-009-008 y cuenta con una superficie de 2,737.58 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-19774/2010.

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: *“Observaciones: Estado actual del predio: Lote baldío y está delimitado con malla ciclónica, colinda al oriente con estacionamiento, al poniente con lote baldío y al norte y al sur con calles, no están laborando en el terreno en este momento.”*

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 32-009-008, ubicado frente a la vía pública Circuito Frida Kahlo lote 008 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, punto Zonificación 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 2010) para Habitacional Multifamiliar Comercial y de Servicios, 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 Considerando Quinto 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-19774/2010, así como el dictamen técnico emitido por la Secretaría de Control Urbano, fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano de Control Urbano el día 18 de agosto de 2010, quienes emitieron su opinión en los siguientes términos: *“a favor de lo peticionado”*.

SEXTO.- La Secretaría de Control Urbano, en términos de lo establecido en el artículo 282 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y en el artículo 138, fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 18 de agosto 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 32-009-008, 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 18807/2009 con número de oficio AMDG/JSEDUE/1314/2009.
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, libro 15, sección IV Resoluciones y Convenios diversos, de fecha 16-dieciséis de marzo del 2005-dos mil cinco.
4. 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-19774/2010 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 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 Calle Circuito Frida Kahlo lote 008 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 32-009-008 y cuenta con una superficie de 2,737.58 metros cuadrados, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número US-19774/2010 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 <sup>2</sup> por unidad de vivienda)               |
| 1004 | Vivienda multifamiliar vertical (departamentos) (100 m <sup>2</sup> 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                                                                    |
| 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 | Vitalista                                                   |
| 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. <b>"CONDICIONADO"</b> |

**II.- LAS EDIFICACIONES QUE SE EFECTUARÁN EN EL PREDIO CON EXPEDIENTE CATASTRAL 32-009-008, 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                                    | HM4 (100.00 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda)<br>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                                                                                                                                                                                                                                |
| Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS) | 5.00 veces Artículo 65 Fracción II punto número 2 letra e                                                                                                                                                                                                                           |
| Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)   | 60% Artículo 65 Fracción I letra C.                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Coefficiente de Área Verde (CAS)            | 20% Artículo 68 Fracción III                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Remetimiento Frontal                        | 10.00 metros de la colindancia del frente del lote o predio<br>Artículo 69 Fracción II                                                                                                                                                                                              |
| Remetimiento Posterior                      | 10.00 metros de la colindancia posterior del lote o predio<br>Artículo 69 Fracción III                                                                                                                                                                                              |
| Remetimiento Lateral                        | 3.00 metros de las colindancias laterales del lote o predio<br>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 |
| 2111 | Fibras textiles                                   |                                                                                                                        |



|      |                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2119 | Artículos de ferretería y tlapalería                | productos al mayoreo o<br>1 cajón por cada 20 m2 de construcción<br>en el caso de comercio de venta de<br>productos al menudeo                                                                                                                                 |
| 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 | Refaccionarias                                      | 1 cajón por cada 100 m2 o fracción menor<br>de construcción en el caso de bodegas,<br>almacenes y edificaciones con venta de<br>productos al mayoreo o<br>1 cajón por cada 20 m2 de construcción<br>en el caso de comercio de venta de<br>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<br>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<br>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                                                      | 1 cajón por cada 20 m2 de construcción                                                                                          |
| 4112 | Cibercafé                                                   |                                                                                                                                 |
| 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                      |
| <b>4300 Servicios culturales</b>                       |                                                                                |                                                             |
| 4301                                                   | Biblioteca                                                                     | 1 cajón por cada 10 m2 de construcción                      |
| 4302                                                   | Museo                                                                          |                                                             |
| 4303                                                   | Galería de arte                                                                |                                                             |
| <b>4500 Servicios de reparación de otros artículos</b> |                                                                                |                                                             |
| 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                             |                                                             |
| <b>4600 Servicios de limpieza</b>                      |                                                                                |                                                             |
| 4601                                                   | Lavandería                                                                     | 1 cajón por cada 30 m2 de construcción                      |
| 4602                                                   | Tintorería                                                                     |                                                             |
| 4603                                                   | Lavado de muebles y alfombras                                                  |                                                             |
| 4604                                                   | Lavado y autolavado de vehículos                                               |                                                             |
| <b>4700 Servicios personales</b>                       |                                                                                |                                                             |
| 4701                                                   | Salón de belleza                                                               | 1 cajón por cada 20 m2 de construcción                      |
| 4703                                                   | Peluquería, estética                                                           |                                                             |
| 4704                                                   | Estudio fotográfico                                                            |                                                             |
| 4705                                                   | Agencia de viajes                                                              |                                                             |
| <b>4900 Servicios de comunicaciones y transportes</b>  |                                                                                |                                                             |
| 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. <b>"CONDICIONADO"</b> | 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<br>(X) | ANCHO<br>(A) | LARGO<br>(B) | HORIZONTAL<br>(C) | UN SOLO SENTIDO    |                 | DOBLE SENTIDO      |                 |
|---------------|--------------|--------------|-------------------|--------------------|-----------------|--------------------|-----------------|
|               |              |              |                   | HILERA<br>SENCILLA | HILERA<br>DOBLE | HILERA<br>SENCILLA | HILERA<br>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 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.

#### **DICTAMEN.**

Tomando en consideración que el inmueble con expediente catastral 32-009-008, ubicado frente a la vía pública Circuito Frida Kahlo lote 008 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 encuentra 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, punto Zonificación 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 2010) para Habitacional Multifamiliar Comercial y de Servicios, 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 Calle Circuito Frida Kahlo lote 008 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 32-009-008 y cuenta con una superficie de 2,737.58 metros cuadrados, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número US-19774/2010, 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 ella conferido, y que se empezará a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 285 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

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

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

**QUINTO:-** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 361 párrafos tercero y cuarto de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el otorgamiento de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad de conformidad con esta Ley no impide ni condiciona el ejercicio de las facultades de verificación a cargo de las autoridades competentes; y las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

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

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

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

Atentamente San Pedro Garza García, N. L., a 18 de Agosto 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 19774/2010 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 mayoría con 11 votos a favor, 2 abstenciones y 1 ausencia.

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. Regidor, Arq. Dagoberto Eduardo Flores Lozano relativo al Expediente Administrativo US 19778/2010.

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

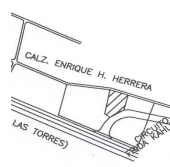
A los integrantes de la Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento nos fue turnada en fecha 18 de agosto de 2010, la solicitud presentada en fecha 29 de julio del año en curso, por el C. Fernando Calderón Rojas, en su carácter de Albacea, de la Sucesión Testamentaria a Bienes del Señor José 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 Calle Circuito Frida Kahlo lote 009 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 32-009-009 y cuenta con una superficie de 1,759.30 metros cuadrados, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número US-19778/2010; 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 Calle Circuito Frida Kahlo lote 009 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 32-009-009 y cuenta con una superficie de 1,759.30 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-19778/2010.

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: *"Observaciones: Estado actual del predio: Estacionamiento (funcionando), hay una caseta fija para cobro del mismo, está nivelado y limpió el terreno, colinda al oriente con estacionamiento, al poniente con lote baldío y al norte y al sur con calles y está delimitado con malla ciclónica."*



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 32-009-009, ubicado frente a la vía pública Circuito Frida Kahlo lote 009 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, punto Zonificación 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 2010) para Habitacional Multifamiliar Comercial y de Servicios, 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 Considerando Quinto 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-19778/2010, así como el dictamen técnico emitido por la Secretaría de Control Urbano, fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano de Control Urbano el día 18 de agosto de 2010, quienes emitieron su opinión en los siguientes términos: *“a favor de lo petitionado”*.

SEXTO.- La Secretaría de Control Urbano, en términos de lo establecido en el artículo 282 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y en el artículo 138, fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 18 de agosto 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 32-009-009, cuenta con los siguientes antecedentes:

1. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología en fecha 3-tres de Diciembre 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 18808/2009 con número de oficio AMDG/JSEDUE/1422/2009.
2. Autorización de Subdivisión en fecha 11-once de marzo de 1996-mil novecientos noventa 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 el cual se 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.
4. 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 petionario, así como las constancias que integran el expediente administrativo número US-19778/2010 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 Calle Circuito Frida Kahlo lote 009 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 32-009-009 y cuenta con una superficie de 1,759.30 metros cuadrados, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número US-19778/2010 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 m² por unidad de vivienda)               |
| 1004 | Vivienda multifamiliar vertical (departamentos) (100 m² 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, 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                                                        |
| 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, oficinas, 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 | Vitalista                                                   |
| 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" |

**II.- LAS EDIFICACIONES QUE SE EFECTUARÁN EN EL PREDIO CON EXPEDIENTE CATASTRAL 32-009-009, 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                                    | HM4 (100.00 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda)<br>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                                                                                                                                                                                                                                |
| Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS) | 5.00 veces Artículo 65 Fracción II punto número 2 letra e                                                                                                                                                                                                                           |
| Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)   | 60% Artículo 65 Fracción I letra C.                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Coefficiente de Área Verde (CAS)            | 20% Artículo 68 Fracción III                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Remetimiento Frontal                        | 10.00 metros de la colindancia del frente del lote o predio<br>Artículo 69 Fracción II                                                                                                                                                                                              |
| Remetimiento Posterior                      | 10.00 metros de la colindancia posterior del lote o predio<br>Artículo 69 Fracción III                                                                                                                                                                                              |
| Remetimiento Lateral                        | 3.00 metros de las colindancias laterales del lote o predio<br>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 cuente 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<br>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, 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                            |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2143 | Discos compactos, cintas, instrumentos musicales    |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2147 | Equipo y material fotográfico y cinematográfico     |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2148 | Artículos y aparatos deportivos                     |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2149 | Ópticas                                             |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2150 | Florerías                                           | 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<br>1 cajón por cada 20 m2 de construcción en el caso de comercio de venta de productos al menudeo |
| 2151 | Refaccionarías                                      |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2152 | Joyerías y relojerías                               |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2153 | Artesanías y artículos artísticos                   |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2154 | Artículos religiosos                                |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 3000 | Servicios                                           |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 3100 | De alimentos y bebidas                              |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 3101 | Restaurante                                         | 1 cajón por cada 10 m2 de construcción                                                                                                                                                                                                          |
| 3102 | Cafetería                                           |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 3103 | Taquería                                            |                                                                                                                                                                                                                                                 |



|      |                                                             |                                                                                                                                 |
|------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3300 | De alojamiento                                              |                                                                                                                                 |
| 3301 | Hotel                                                       | 1 cajón por cada 2 habitaciones                                                                                                 |
| 3400 | Servicios bancarios y financieros                           |                                                                                                                                 |
| 3401 | Casa de cambio                                              | 1 cajón por cada 15 m2 de construcción                                                                                          |
| 3402 | Aseguradora                                                 |                                                                                                                                 |
| 3403 | Arrendadora                                                 |                                                                                                                                 |
| 3404 | Banco                                                       |                                                                                                                                 |
| 3405 | Cajero automático                                           | No requiere si ocupa menos de 20 m2 de construcción. A partir de 20 m2 de construcción, 1 cajón por cada 20 m2 de construcción. |
| 3500 | Prestación de servicios a empresas y particulares           |                                                                                                                                 |
| 3501 | Oficinas, despachos de profesionistas                       | 1 cajón por cada 25 m2 de construcción                                                                                          |
| 3503 | Alquiler de automóviles                                     | 1 cajón por cada 20 m2 de construcción                                                                                          |
| 3504 | Limpieza y mantenimiento de edificios                       |                                                                                                                                 |
| 3600 | Servicios educativos                                        |                                                                                                                                 |
| 3601 | Jardín de niños , CENDIS                                    | 1 cajón por cada 25 m2 de construcción                                                                                          |
| 3602 | Escuela primaria                                            |                                                                                                                                 |
| 3603 | Escuela secundaria                                          |                                                                                                                                 |
| 3604 | Jardín de niños y escuela primaria                          |                                                                                                                                 |
| 3605 | Jardín de niños, escuela primaria y escuela secundaria      |                                                                                                                                 |
| 3606 | Escuela primaria y secundaria                               |                                                                                                                                 |
| 3607 | Escuela preparatoria                                        | 1 cajón por cada 20 m2 de construcción                                                                                          |
| 3608 | Escuela preparatoria y universidad o similar                |                                                                                                                                 |
| 3609 | Universidad o similares                                     |                                                                                                                                 |
| 3610 | Escuela secretarial, oficios, computación;                  |                                                                                                                                 |
| 3611 | Escuela técnica: artes, deportes, danza, música y similares |                                                                                                                                 |
| 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 |
|                                 |           |           |                |                             |              | A               |              |
| 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<br>(X)                | ANCHO<br>(A) | LARGO<br>(B) | HORIZONTAL<br>(C) | UN SOLO SENTIDO             |                 | DOBLE SENTIDO      |                 |
|                              |              |              |                   | HILERA<br>SENCILLA          | HILERA<br>DOBLE | HILERA<br>SENCILLA | HILERA<br>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 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.

#### **DICTAMEN.**

Tomando en consideración que el inmueble con expediente catastral 32-009-008, ubicado frente a la vía pública Circuito Frida Kahlo lote 009 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, punto Zonificación 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 2010) para Habitacional Multifamiliar Comercial y de Servicios, únicamente para los giros o funciones específicos descritos 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 petición 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 Calle Circuito Frida Kahlo lote 009 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 32-009-009 y cuenta con una superficie de 1,759.30 metros cuadrados, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número US-19778/2010, 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, que establece los siguientes requisitos:

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

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

**QUINTO:-** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 361 párrafos tercero y cuarto de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el otorgamiento de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad de conformidad con esta Ley no impide ni condiciona el ejercicio de las facultades de verificación a cargo de las autoridades competentes; y las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

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

**SÉPTIMO:-** Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Secretaría de Control Urbano, para que previo el pago de los derechos que contempla los artículos 52 y 52 Bis de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, y por conducto del personal a su digno cargo se notifique al interesado la presente resolución, lo anterior de conformidad con los artículo 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 18 de Agosto 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 19778/2010 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, 2 abstenciones y 2 ausencias.**

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** Para la presentación del noveno dictamen tiene la palabra el C. Regidor, Arq. Dagoberto Eduardo Flores Lozano relativo al Expediente Administrativo SFR 19782/2010.

**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 el día 18 de agosto de 2010, la solicitud presentada en fecha 2 de agosto de 2010, por el **C. JESÚS ROBERTO RAMÍREZ MENDEZ, REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA DESARROLLOS RP S.A. DE C.V.**, mediante la cual solicita la autorización para la subdivisión de 1-un predio con una superficie de 812.07 metros cuadrados, para quedar en 3-tres porciones, el lote 1 con una superficie de 273.612 metros cuadrados, lote 2 con superficie de 274.658 metros cuadrados y lote 3 con una superficie de 263.800 metros cuadrados que se localiza en la calle Manuel Doblado No. 789 Noroeste, Colonia Palo Blanco en este municipio, la manzana se encuentra circundada por las siguientes calles: al Noroeste colinda con calle Emilio Carranza, al Suroeste con calle Puebla, al Sureste con calle Degollado y al Noroeste con calle Manuel Doblado, el cual está identificado con el expediente catastral 09-096-002, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número SFR-19782/2010; lo anterior una vez que el solicitante dió cumplimiento a la prevención realizada mediante acuerdo de fecha 3 de agosto de 2010, debidamente notificado el día 6 del mes y año en comento, 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. JESÚS ROBERTO RAMÍREZ MENDEZ, en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA DESARROLLOS RP S.A. DE C.V.**, presentó solicitud mediante la cual solicita la autorización para la subdivisión de 1-un predio con una superficie de 812.07 metros cuadrados, para quedar en 3-tres porciones, el lote 1 con una superficie de 273.612 metros cuadrados, lote 2 con superficie de 274.658 metros cuadrados y lote 3 con una superficie de 263.800 metros cuadrados que se localiza en la calle Manuel Doblado No. 789 Noroeste, Colonia Palo Blanco en este municipio, la manzana se encuentra circundada por las siguientes calles: al Noroeste colinda con calle Emilio Carranza, al Suroeste con calle Puebla, al Sureste con calle Degollado y al Noroeste con calle Manuel Doblado, el cual está identificado con el expediente catastral 09-096-002, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número SFR-19782/2010.

**SEGUNDO.-** El solicitante adjuntó a su solicitud la siguiente documentación:

I.- La propiedad del predio identificado con el expediente catastral 09-096-002, y el cual cuenta con una superficie de 812.07 metros cuadrados, lo justificó mediante Escritura Pública No. 9,352 de fecha 19 de mayo de 2010, pasada ante la fe del C. Lic. Carlos Montaña Pedraza, Titular de la Notaría Pública No. 130, con ejercicio en este Primer Distrito, mediante la cual comparecen por una parte las Señoras **MARÍA DEL CARMEN DEL SAGRADO CORAZÓN DANES CONTRERAS, MAGADLENA SOFÍA DANES CONTRERAS**, representada por la C. **SOFIA MONTEMAYOR DANES, MARIA VIRGINIA DEL SAGRADO CORAZÓN DANES CONTRERAS** y **ALEJANDRA MARÍA DANES CONTRERAS** en su carácter de Únicas y Universales Herederas y la primera además en su carácter de Albacea dentro de la Sucesión a Bienes de la Señora **MARIA DEL CARMEN CONTRERAS ROMO FERNÁNDEZ VIUDA DE DANES**, como la PARTE VENDEDORA y por otra parte, la Sociedad denominada "DESARROLLOS RP" **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada por el C. **LICENCIADO JESÚS ROBERTO RAMÍREZ MENDEZ**, como PARTE COMPRADORA, respecto de la finca marcada con el número 789 de la calle Manuel Doblado ubicada en este municipio, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 1151, Volumen 110, Libro 47, Sección Propiedad, Unidad Garza García, Nuevo León de fecha 08 de julio de 2010.

II.- Copia de la Escritura Pública No. 3,679, de fecha 20 de octubre de 2005, pasada ante la fe del C. Lic. Carlos Montaña Pedraza, Titular de la Notaría Pública No. 130, con ejercicio en este Primer Distrito, mediante la cual comparece el C. Licenciado **ALEJANDRO RANDOLPH PROBERT GÁMEZ**, EN REPRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA **PC CAD, S.A. DE C.V.** y **JESÚS ROBERTO RAMÍREZ MENDEZ**, quienes ocurren a celebrar un Contrato de Sociedad Anónima de Capital Variable, con denominación de la Sociedad **DESARROLLOS RP**, así mismo,



designan como Apoderado General y Representante Legal de la Sociedad al C. Jesús Roberto Ramírez Méndez.

III.- Certificado de Libertad de Gravámen de fecha 20 de Julio de 2010, expedida por el C. Lic. Pedro Alejandro Benavides González, Segundo Registrador Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado del cual se desprende que la propiedad inscrita bajo el número 1151, Volumen 110, Libro 47, Sección Propiedad, Unidad Garza García, Nuevo León de fecha 08 de julio de 2010 con superficie de 812.07 metros cuadrados ubicado en la calle Colonia Palo Blanco en este municipio, la manzana se encuentra circundada por las siguientes calles: al Noroeste colinda con calle Emilio Carranza, al Suroeste con calle Puebla, al Sureste con calle Degollado y al Noroeste con calle Manuel Doblado, no registra a la fecha constancia marginal de estar gravada bajo forma alguna.

III.-Presenta recibo oficial número 0096-00001208 de fecha 2 de agosto de 2010, relativo al pago por inicio de subdivisión, respecto del predio identificado con el expediente catastral 09-096-002.

IV.- 4-cuatro planos en los cuales se describe la ubicación del predio.

V.- Copia del plano del cual se desprende que el predio se encuentra dentro de la Colonia Palo Blanco, desde que se desarrolló está según plano aprobado por la Comisión de Planificación y Obras contenido en el Punto número 12 del acta número 3/79, de fecha 16-dieciséis de febrero del año 1979-mil novecientos setenta y nueve, aprobando los trazos propuestos por la autoridad municipal de Garza García, para las vías públicas.

VI.- 6-seis fotografías del predio.

VII.- Croquis de ubicación del predio.

VIII.- Solicitud de subdivisión del predio en formato oficial.

IX.- Copia del Estado de cuenta del expediente catastral número 09-096-002 de fecha 18 de junio de 2010, del cual se desprende que el predio se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial.

X.- Copia de la Identificación Oficial del C. Jesús Roberto Ramírez Méndez, expedida por el Instituto Federal Electoral, con folio número 155142345.

XI.- Copia del Permiso No. 6720/2010, relativa al Transplante de Árboles, expedido por la Dirección de Ecología de fecha 03 de junio de 2010.

XII.- Copia de la Licencia de Construcción para Demolición expedida por el Secretario de Control Urbano en fecha 18 de junio de 2010, dentro del expediente administrativo número DMT 19544/2010, de la cual se desprende que los metros autorizados a demoler son 264 metros cuadrados, respeto del predio ubicado en Doblado 789 en Palo Blanco en este municipio, con fecha de vencimiento 18 de diciembre de 2010.

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 SUBDIVISION presentada, se determina que la misma cumple con los requerimientos de zonificación contenidos en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024 y su plano E-2, cumplen con las normas básicas y requisitos señalados en los Artículos 221, 279 y 280 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, así como lo dispuesto en los artículos 226 y 227 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 subdivisión de la sociedad denominada Desarrollos RP, S.A. de C. V, del predio identificado con el Expediente Catastral No. 05-096-002”

CUARTO.- El expediente administrativo SFR-19782/2010, así como el dictamen técnico emitido por la Secretaría de Control Urbano, fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano de Control Urbano el día 30 del mes de julio 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 09 de Agosto 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 del 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 subdivisión que nos ocupa:

**DICTAMEN TECNICO****I.- DATOS GENERALES:**

|                        |                                                    |
|------------------------|----------------------------------------------------|
| No. de expediente:     | SFR 19782/2010                                     |
| Expediente Catastral:  | 05-096-002                                         |
| Superficie del predio: | 812.07m2                                           |
| Asunto:                | Subdivisión de un predio en 3-tres                 |
| Ubicación:             | Calles Puebla y Manuel Doblado Colonia Palo Blanco |
| Propietario:           | Desarrollo RP S.A. de C.V.                         |

**II.- ANTECEDENTES:**

1.- Presenta Escritura Pública número 3,679-tres mil seiscientos setena y nueve, de fecha 20-veinte de octubre del año 2005-dos mil cinco, ante la fe del Licenciado, Carlos Montaña Pedraza, Notario Público de la Notaría número 130, con ejercicio en el Primer Distrito, compareciendo los C.C. Licenciado Alejandro Randolph Probert Gámez, en Representación de la Sociedad Mercantil denominada PC CAD, S.A. de C.V. y Jesús Roberto Ramírez Méndez, ocurren a celebrar un Contrato de Sociedad Anónima de Capital Variable, designando como Apoderado General y Representante Legal de la Sociedad al C. Jesús Roberto Ramírez Méndez.

2.- Escritura pública número 9,352-nueve mil trescientos cincuenta y dos, de fecha 19-diecinueve de mayo del año 2010-dos mil diez, ante la fe del Licenciado Carlos Montaña Pedraza, Notario Público Titular de la Notaría número 130, con ejercicio en el Primer Distrito, compareciendo las C.C. María del Carmen del Sagrado Corazón Danes Contreras, Magdalena Sofía Danes Contreras, representada por la C. Sofía Montemayor Danes, María Virginia del Sagrado Corazón Danés de Contreras y Alejandra María Danes Contreras, en carácter de únicas y universales herederas y la primera en carácter de albacea de la Sucesión a Bienes de la C. María del Carmen Contreras Romo Fernández Viuda de Danes, como la parte vendedora, y la sociedad denominada **Desarrollos RP, S.A. de C.V.**, representada por el C. Lic. Jesús Roberto Ramírez Méndez, como la parte compradora, celebrando un contrato de compra venta del bien inmueble, del predio ubicado en Manuel Doblado numero 789, del lote marcado con el numero 1, catastralmente lote 2 de la manzana 96, de superficie 812.07metros cuadrados, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 1151, Volumen 110, Libro 47, Sección Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 8-ocho de julio del año 2010-dos mil diez.

3.- La Secretaria de Control Urbano, en fecha 18-dieciocho de junio del año 2010-dos mil diez, mediante número de expediente administrativo DEMA 19544/2010, de expediente catastral 05-096-002, autorizando a demoler 264.00 metros cuadrados.

4.-Presenta Certificados de Libertad de Gravámen del predio marcado con el numero 789 de la Calle Manuel Doblado, a favor de Desarrollos RP, S.A. de C.V. de fecha 20-veinte de julio del año 2010-dos mil diez, el cual NO REGISTRA EN SU MARGEN CONSTANCIA VIGENTE ALGUNA DE QUE ESTÉ GRAVADO CON HIPOTECA, EMBARGO, FIANZA, FIDEICOMISO, ni de algún otro modo.



5.- El Solicitante presenta recibo de pago del impuesto predial del tercer bimestre del año 2010-dos mil diez, expedido por la Secretaria de Finanzas y Tesorería mediante la Dirección de Ingresos, para el expediente catastral 05-096-002 el cual registra una construcción de 264.00metros cuadrados, pagado en fecha 18-dieciocho de junio del presente año.

6- El predio se encuentra dentro de la Colonia Palo Blanco, desde que se desarrolló está según plano aprobado por la Comisión de Planificación y Obras contenido en el Punto número 12 del acta número 3/79, de fecha 16-dieciséis de febrero del año 1979-mil novecientos setenta y nueve, aprobando los trazos propuestos por la autoridad municipal de Garza García, para las vías públicas.

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.

IV.- INSPECCIÓN FÍSICA:



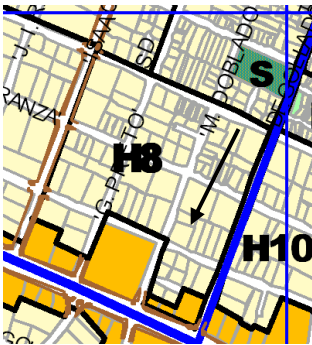
El predio tiene acceso por la calle Puebla o Manuel Doblado

V.- DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO:

| Superficie del predio |            |
|-----------------------|------------|
| Expediente catastral  | Área en m2 |
| 05-096-002            | 812.07m2   |
|                       |            |
| Área total=           | 812.07m2   |

| Propuesta de fusión                        |                       |
|--------------------------------------------|-----------------------|
| Subdivisión de 1-un predio en 3-tres lotes | Superficie resultante |
| Lote 1                                     | 273.612m2             |
| Lote 2                                     | 274.658m2             |
| Lote 3                                     | 263.800m2             |
| Área total=                                | 812.07m2              |

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 identificada como habitacional unifamiliar H-8 permitiendo lotes con superficie mínima de 250.00 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 220, 221 y 280 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado.

VII.- AREA MUNICIPAL:

El predio está dentro de la Colonia Palo Blanco, desde que se desarrollo este según plano aprobado por la Comisión de Planificación y Obras contenido en el Punto número 12 del acta numero 3/79, de fecha 16-dieciséis de febrero del año 1979-mil novecientos setenta y nueve, aprobando los trazos propuestos por la autoridad municipal de Garza García, para las vías públicas.

VIII.- VIALIDAD:

El acceso para los lotes resultantes de la subdivisión será para el Lote 1, únicamente por la calle Manuel Doblado, para el Lote 2, por la calle Puebla y/o Manuel Doblado y para el Lote 3 únicamente por la Calle Puebla  
El Solicitante respetará el Alineamiento vial de las calles colindantes conforme se señala en el plano del proyecto de subdivisión anexo al expediente.

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 y su plano E-2, cumplen con las normas básicas y requisitos señalados en los Artículos 221, 279 y 280 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, así como lo dispuesto en los artículos 226 y 227 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 subdivisión de la sociedad denominada Desarrollos RP, S.A. de C. V, del predio identificado con el Expediente Catastral No. 05-096-002 con las superficies siguientes:

| Superficie del predio |            |
|-----------------------|------------|
| Expediente catastral  | Área en m2 |
| 05-096-002            | 812.07m2   |
|                       |            |
|                       |            |
| Área total=           | 812.07m2   |

| Propuesta de fusión                        |                       |
|--------------------------------------------|-----------------------|
| Subdivisión de 1-un predio en 3-tres lotes | Superficie resultante |
| Lote 1                                     | 273.612m2             |
| Lote 2                                     | 274.658m2             |
| Lote 3                                     | 263.800m2             |
| Área total=                                | 812.07m2              |

Se considera factible la SUBDIVISIÓN quedando los lotes resultantes con las siguientes superficies; Lote 1 con superficie de 273.612metros cuadrados, Lote 2 con superficie de 274.658metros cuadrados y Lote 3 con superficie de 263.800metros cuadrados.

El acceso para los lotes resultantes de la subdivisión será para el Lote 1, únicamente por la calle Manuel Doblado, para el Lote 2, por la calle Puebla y/o Manuel Doblado y para el Lote 3 únicamente por la Calle Puebla

Debiendo respetar el solicitante el alineamiento vial, en la forma que se indica en el plano de la subdivisión 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 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 al solicitante que en caso de incumplir con alguna de las condiciones que le fueron impuestas o de dar uso diferente al autorizado, se procederá de conformidad como lo establecen las disposiciones legales de la materia.

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.

El Solicitante deberá de 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, según lo dispuesto en el Artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

A T E N T A M E N T E

Arq. Aldo Manlio Decanini Garza  
Secretario de Control Urbano  
Rúbrica

QUINTO.- 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-19782/2010, 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, se encuentra en una zona identificada como habitacional unifamiliar H-8, la cual permite lotes con superficie mínima de 250.00 metros cuadrados por unidad de vivienda, en consecuencia, la solicitud de subdividir el predio en tres lotes, el lote 1 con una superficie de 273.612 metros cuadrados, lote 2 con superficie de 274.658 metros cuadrados y lote 3 con una superficie de 263.800 metros cuadrados para el predio que se localiza en la calle Manuel Doblado No. 789 Noroeste, Colonia Palo Blanco en este municipio, cumple con la normatividad antes mencionada, pues el lote mínimo por unidad de zona de acuerdo al Plan en comento, es de 250.00 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 establecida 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 250.00 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 para el 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 presenta ante este Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, el Dictamen correspondiente relativo a la solicitud presentada por el **C. JESÚS ROBERTO RAMÍREZ MENDEZ, REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA DESARROLLOS RP S.A. DE C.V.**, relativa a la subdivisión de 1-un predio con una superficie de 812.07 metros cuadrados, para quedar en 3-tres porciones, el lote 1 con una superficie de 273.612 metros cuadrados, lote 2 con superficie de 274.658 metros cuadrados y lote 3 con una superficie de 263.800 metros cuadrados que se localiza en la calle Manuel Doblado No. 789 Noroeste, Colonia Palo Blanco en este municipio, la manzana se encuentra circundada por las siguientes calles: al Noroeste colinda con calle Emilio Carranza, al Suroeste con calle Puebla, al Sureste con calle Degollado y al Noroeste con calle Manuel Doblado, el cual está identificado con el expediente catastral 09-096-002, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número SFR-19782/2010, condicionado a que se respete:

- Los lotes resultantes tendrán las siguientes superficies; Lote 1 con superficie de 273.612 metros cuadrados, Lote 2 con superficie de 274.658 metros cuadrados y Lote 3 con superficie de 263.800 metros cuadrados.
- El acceso para los lotes resultantes de la subdivisión será para el Lote 1, únicamente por la calle Manuel Doblado, para el Lote 2, por la calle Puebla y/o Manuel Doblado y para el Lote 3 únicamente por la Calle Puebla
- Debiendo respetar el solicitante el alineamiento vial, en la forma que se indica en el plano de la subdivisión 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 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 al solicitante que en caso de incumplir con alguna de las condiciones que le fueron impuestas o de dar uso diferente al autorizado, se procederá de conformidad como lo establecen las disposiciones legales de la materia.
- 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.
- El Solicitante deberá 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.

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 **C. JESÚS ROBERTO RAMÍREZ MENDEZ, REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA DESARROLLOS RP S.A. DE C.V.**, relativa a la subdivisión de 1-un predio con una superficie de 812.07 metros cuadrados, para quedar en 3-tres porciones, el lote 1 con una superficie de 273.612 metros cuadrados, lote 2 con superficie de 274.658 metros cuadrados y lote 3 con una superficie de 263.800 metros cuadrados que se localiza en la calle Manuel Doblado No. 789 Noroeste, Colonia Palo Blanco en este municipio, la manzana se encuentra circundada por las siguientes calles: al Noroeste colinda con calle Emilio Carranza, al Suroeste con calle Puebla, al Sureste con calle Degollado y al Noroeste con calle Manuel Doblado, el cual está identificado con el expediente catastral 09-096-002, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número SFR-19782/2010.

**SEGUNDO:-** 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 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 fusión de los lotes que por este medio se autoriza.

**CUARTO:-** Así mismo, se apercibe al solicitante 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:-** El solicitante 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.

**SÉXTO:-** 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 el solicitante 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 la interesado la presente resolución, lo anterior de conformidad con los artículo 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 18 de agosto 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. Roberto Berlanga Sala.** ¿La matriz de cuantos metros es?

**Arq. Aldo Manlio Decanini Garza, Secretario de Control Urbano, expresó:** Esa es la zonificación, es unifamiliar H8, lote por unidad de vivienda es de 250 metros cuadrados por unidad de vivienda, ese es el lote promedio de la zona, está clasificado en una zona H8, por lo cual cumple con la densidad.

**Regidor, Arq. Dagoberto Eduardo Flores Lozano.** Puede ser que hayan edificado en dos o tres terrenos, pero eso no quiere decir que la densidad haya cambiado.

**Arq. Aldo Manlio Decanini Garza, Secretario de Control Urbano, expresó:** De hecho esa es la manzana que tiene la notificación más grande si vez los cuadrantes las colindancias son que se ve lo achurado en las colindancias en el círculo central y la esquina es el que



hace el promedio, pero lo que hace el promedio en la zona, si vez más arriba donde está la s a la izquierda esa es la densidad promedio más o menos de la zona, esa manzana es la que tiene los lotes más grandes.

**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 19782/2010 relativo a solicitud de subdivisión de un predio para quedar en tres porciones, en los términos expuestos, lo cual fue aprobado por unanimidad con 3 ausencias.**

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** Para la presentación del decimo dictamen tiene la palabra el C. Regidor, Arq. Dagoberto Eduardo Flores Lozano relativo al Expediente Administrativo US 19814/2010.

**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 9 de septiembre de 2010, nos fue turnada para su estudio y análisis las constancias que integran la solicitud presentada en fecha 11 de agosto de 2010, por el C. PABLO VILLARREAL DE LA GARZA, mediante la cual solicita **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIAL, DE SERVICIOS Y MULTIFAMILIAR (PARA TODOS LOS USOS PERMITIDOS Y CONDICIONADOS), ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS** respecto al inmueble ubicado en la Calle Río Colorado No 353 entre las calles de Río Rosas y Río Moctezuma de la Colonia Del Valle en este municipio, el cual está identificado con el expediente catastral número 01-052-017 y cuenta con una superficie de 500.00 metros cuadrados, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número US-19814/2010, 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. PABLO VILLARREAL DE LA GARZA, presentó solicitud referente a la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIAL, DE SERVICIOS Y MULTIFAMILIAR (PARA TODOS LOS USOS PERMITIDOS Y CONDICIONADOS), ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS**, respecto al inmueble ubicado en la Calle Río Colorado No 353 entre las calles de Río Rosas y Río Moctezuma de la Colonia Del Valle en este municipio, el cual está identificado con el expediente catastral número 01-052-017 y cuenta con una superficie de 500.00 metros cuadrados, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número US-19814/2010.

**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, desprendiéndose del acta lo siguiente: *"Colinda al norte con casa habitacional, al oriente con comercio y al poniente con casa habitacional, actualmente comercial, Centro Oftalmológico del Valle, el arroyo de calle por Río Colorado es de 10.70 metros, banqueta del lado del predio es de 2.50 metros y del otro lado es de 2.20 metros."*

**CUARTO.-** La Secretaría de Control Urbano, con fundamento en el artículo 282 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y 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 materia de éste dictamen, el cual dictaminó, lo siguiente:

"Tomando en consideración que el inmueble con expediente catastral 01-052-017, ubicado frente a la vía pública Río Colorado No 353 entre las calles de Río Rosas y Río Moctezuma de la Colonia Del Valle, de éste Municipio, de acuerdo al Plano E-2 de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo Propuestos, del Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024, se encuentran en una zona de uso mixto denominado Centrito Valle, y conforme a la Matriz de Compatibilidad de Usos, Destinos del Suelo por Zonas; Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, Usos Mixto, contenida en el citado Plan, determina como permitidos y condicionado los giros o clasificaciones descritos en el Considerando Quinto punto Zonificación 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 Considerando Quinto punto I, 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 II 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-19814/2010, fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano de Control Urbano el día 09 de septiembre de 2010, quienes emitieron su opinión, en sentido positivo.

SEXTO.- La Secretaría de Control Urbano, en términos de lo establecido en el artículo 282 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y en el artículo 138, fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 09 de septiembre 2010, turnó a esta Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento el expediente formado con motivo de la solicitud, a fin de que quedara en posibilidad de dictaminar.

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

#### CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que la competencia de ésta Comisión para conocer, estudiar y dictaminar tiene su fundamento 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 artículo 138, fracción XIII del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDO.- Que el Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, es la autoridad competente para resolver lo 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.

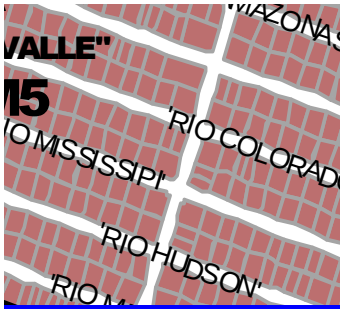
TERCERO.- Esta Comisión de Control Urbano advierte que con las documentales relacionadas en los Resultandos Primero y Segundo del presente Dictamen se cumple con lo dispuesto por el artículo 283 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y con lo dispuesto por el artículo 138 del Reglamento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

CUARTO.- En el presente caso, en términos de lo previsto por 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, la Secretaría de Control Urbano emitió el dictamen técnico, correspondiente, el cual cuenta con los siguientes antecedentes:

- Presenta documental pública número 312-trescientos doce de fecha 26-veintiséis de abril de 1960-mil novecientos sesenta, pasada ante la fe del Licenciado Agustín Basave Fernández del Valle Notario Público número 22-veintidós en ejercicio en este Municipio, mediante el cual se celebró una operación de compraventa entre la persona moral denominada Impulsora Regiomontana de la Vivienda Familiar SA. (vendedor) y el C. Pablo Villarreal de la Garza (comprador); debidamente inscrita bajo el número 76, volumen 19, sección Propiedad, de fecha 13-trece de mayo de 1960-mil novecientos sesenta.

QUINTO.- Por lo anteriormente expuesto y fundado, esta Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento, analizando las constancias que integran el expediente administrativo número US-19814/2010, 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. PABLO VILLARREAL DE LA GARZA, mediante la cual solicita **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIAL, DE SERVICIOS Y MULTIFAMILIAR (PARA TODOS LOS USOS PERMITIDOS Y CONDICIONADOS), ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS** respecto al inmueble ubicado en la Calle Río Colorado No 353 entre las calles de Río Rosas y Río Moctezuma de la Colonia Del Valle en este municipio, el cual está identificado con el expediente catastral número 01-052-017 y cuenta con una superficie de 500.00 metros cuadrados, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número US-19814/2010, bajo las siguientes consideraciones de orden legal:

#### I.- 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 encuentra en una zona de uso mixto denominada “Centrito Valle”, con densidad de HM5 (135.00 metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda)

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 (135 m <sup>2</sup> por unidad de vivienda)               |
| 1004 | Vivienda multifamiliar vertical (departamentos) (135 m <sup>2</sup> 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, 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                                                                              |
| 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 | Vitalista                                                   |
| 4203 | Patínadero                                                  |
| 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" |

**II.- LAS EDIFICACIONES QUE SE EFECTUARÁN EN EL PREDIO CON EXPEDIENTE CATASTRAL 01-052-017, DE CONFORMIDAD CON EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, DEBERÁ SUJETARSE A LOS SIGUIENTES LINEAMIENTOS DE DESARROLLO URBANO:**

| CONCEPTO                                   | NORMATIVIDAD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Densidad                                   | HM5 (135.00 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Altura Máxima                              | Las edificaciones con uso de suelo comercial, de servicios o mixto podrán tener una altura de 10 metros, a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante, (Correspondiente a la altura de que se trate) y la colindancia del más próximo predio habitacional unifamiliar señalado en el Plan. Artículo 63<br><br>Vivienda Multifamiliar Vertical: Se le permitirá una altura máxima de 12 metros, a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante, (correspondiente a la Altura que se trate) y la colindancia del más próximo lote o predio que el Plan determine con uso de suelo Habitacional. Artículo 48 fracción II<br><br>Vivienda multifamiliar horizontal: cada edificación no deberá sobrepasar la altura de 12 metros o tres pisos lo que sea mayor. Artículo 48 fracción III |
| Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) | 1.50 veces Artículo 65 Fracción II, número 1<br>En los supuestos establecidos en la fracción II, número 1, de éste artículo el área de la edificación destinada a uso habitacional y el área de estacionamientos para el uso de habitacional no se contabilizarán para efectos del cálculo del Coeficiente de Utilización del Suelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)   | 70% Artículo 65 Fracción I letra b.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Coeficiente de Área Verde (CAS)            | 15% Artículo 68 Fracción II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Remetimiento Frontal                       | Comercial, Servicios o Mixto: el 5% de la longitud del frente del lote, con excepción de las casetas de vigilancia menores de 10 metros cuadrados de construcción, así como en los casos de pórticos de accesos. Artículo 64 fracción II<br><br>Multifamiliar: el 5% de la longitud del frente del lote o predio. Artículo 53 fracción II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Remetimiento Posterior                     | Comercial, Servicios o Mixto: Tres metros o el 10% de la longitud de la colindancia posterior, el que resulte mayor, cuando colinde con inmueble que el Plan o Programa determine con uso habitacional unifamiliar o multifamiliar. Artículo 64 fracción III letra b.<br>No se exigirá remetimiento posterior en sótano. Artículo 64, segundo párrafo.<br><br>Multifamiliar: tres metros o el 10% de la longitud de la colindancia posterior, el que resulte mayor, en el caso de la vivienda multifamiliar cuando colinde con vivienda unifamiliar. Artículo 53 fracción III letra c.                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Remetimiento Lateral                       | Comercial, Servicios o Mixto: Ninguno cuando colinde con inmuebles que el Plan o Programa determina con usos de suelo comercial, de servicios, mixto o industrial o cuando la colindancia sea con una vía pública, derecho de paso propiedad municipal o un área de propiedad municipal destinada a parque, jardín o plaza. Artículo 64 fracción IV letra a.<br><br>Un metro o el 3% de la longitud de cada colindancia lateral, el que resulte mayor cuando colinde con vivienda unifamiliar o multifamiliar. Artículo 64 fracción IV letra b<br><br>Multifamiliar: en vivienda multifamiliar de más de tres pisos de altura, en donde los lotes o predios tengan frente mayor a 15 metros, el remetimiento mínimo                                                                                                                                                                  |



|  |                                                                                                                                 |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | lateral será de 1 metro o el 3% de la longitud de los lados del terreno, el que resulte mayor. Artículo 53 fracción IV letra e. |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

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

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

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

- I. Que la losa jardín sea la azotea superior de la edificación destinada para estacionamiento.
- II. Que la losa jardín cuente con la preparación técnica para soportar los elementos, materiales y demás bienes que sobre la misma se colocarán así como los derivados del mantenimiento de esos elementos materiales;
- III. Que la losa jardín se habilite con las condiciones necesarias para la instalación y sobrevivencia de arbustos y plantas de las especies y en las cantidades que determine la Secretaría, tomando en cuenta la cantidad de dos (2) arbustos con una altura de cincuenta (50) centímetros por cada sesenta y cuatro (64) metros cuadrados de losa, debiendo cubrir el setenta por ciento (70%) del área restante con herbáceas (césped natural);
- IV. Que la habilitación a que se refiere el inciso anterior 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 cuente 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                            |                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2147 | Equipo y material fotográfico y cinematográfico     |                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2148 | Artículos y aparatos deportivos                     |                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2149 | Ópticas                                             |                                                                                                                                                                                                                                              |



|      |                                                             |                                                                                                                                                                                                                                              |
|------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2150 | Florerías                                                   | 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 |
| 2151 | Refaccionarías                                              |                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2152 | Joyerías y relojerías                                       |                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2153 | Artesanías y artículos artísticos                           |                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2154 | Artículos religiosos                                        |                                                                                                                                                                                                                                              |
| 3000 | Servicios                                                   |                                                                                                                                                                                                                                              |
| 3100 | De alimentos y bebidas                                      |                                                                                                                                                                                                                                              |
| 3101 | Restaurante                                                 | 1 cajón por cada 10 m2 de construcción                                                                                                                                                                                                       |
| 3102 | Cafetería                                                   |                                                                                                                                                                                                                                              |
| 3103 | Taquería                                                    |                                                                                                                                                                                                                                              |
| 3300 | De alojamiento                                              |                                                                                                                                                                                                                                              |
| 3301 | Hotel                                                       | 1 cajón por cada 2 habitaciones                                                                                                                                                                                                              |
| 3400 | Servicios bancarios y financieros                           |                                                                                                                                                                                                                                              |
| 3401 | Casa de cambio                                              | 1 cajón por cada 15 m2 de construcción                                                                                                                                                                                                       |
| 3402 | Aseguradora                                                 |                                                                                                                                                                                                                                              |
| 3403 | Arrendadora                                                 |                                                                                                                                                                                                                                              |
| 3404 | Banco                                                       |                                                                                                                                                                                                                                              |
| 3405 | Cajero automático                                           | No requiere si ocupa menos de 20 m2 de construcción. A partir de 20 m2 de construcción, 1 cajón por cada 20 m2 de construcción.                                                                                                              |
| 3500 | Prestación de servicios a empresas y particulares           |                                                                                                                                                                                                                                              |
| 3501 | Oficinas, despachos de profesionistas                       | 1 cajón por cada 25 m2 de construcción                                                                                                                                                                                                       |
| 3503 | Alquiler de automóviles                                     | 1 cajón por cada 20 m2 de construcción                                                                                                                                                                                                       |
| 3504 | Limpieza y mantenimiento de edificios                       |                                                                                                                                                                                                                                              |
| 3600 | Servicios educativos                                        |                                                                                                                                                                                                                                              |
| 3601 | Jardín de niños , CENDIS                                    | 1 cajón por cada 25 m2 de construcción                                                                                                                                                                                                       |
| 3602 | Escuela primaria                                            |                                                                                                                                                                                                                                              |
| 3603 | Escuela secundaria                                          |                                                                                                                                                                                                                                              |
| 3604 | Jardín de niños y escuela primaria                          |                                                                                                                                                                                                                                              |
| 3605 | Jardín de niños, escuela primaria y escuela secundaria      |                                                                                                                                                                                                                                              |
| 3606 | Escuela primaria y secundaria                               |                                                                                                                                                                                                                                              |
| 3607 | Escuela preparatoria                                        | 1 cajón por cada 20 m2 de construcción                                                                                                                                                                                                       |
| 3608 | Escuela preparatoria y universidad o similar                |                                                                                                                                                                                                                                              |
| 3609 | Universidad o similares                                     |                                                                                                                                                                                                                                              |
| 3610 | Escuela secretarial, oficios, computación;                  |                                                                                                                                                                                                                                              |
| 3611 | Escuela técnica: artes, deportes, danza, música y similares |                                                                                                                                                                                                                                              |
| 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                                              |                                                             |
| 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<br>(X) | ANCHO<br>(A) | LARGO<br>(B) | HORIZONTAL<br>(C) | UN SOLO SENTIDO    |                 | DOBLE SENTIDO      |                 |
|---------------|--------------|--------------|-------------------|--------------------|-----------------|--------------------|-----------------|
|               |              |              |                   | HILERA<br>SENCILLA | HILERA<br>DOBLE | HILERA<br>SENCILLA | HILERA<br>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<br>(X)                | ANCHO<br>(A) | LARGO<br>(B) | HORIZONTAL<br>(C) | UN SOLO SENTIDO             |                 | DOBLE SENTIDO      |                 |
|                              |              |              |                   | HILERA<br>SENCILLA          | HILERA<br>DOBLE | HILERA<br>SENCILLA | HILERA<br>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 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.

### **III. DICTAMEN.**

Tomando en consideración que el inmueble con expediente catastral 01-052-017, ubicado frente a la vía pública Río Colorado No 353 entre las calles de Río Rosas y Río Moctezuma de la Colonia Del Valle, de éste Municipio, de acuerdo al Plano E-2 de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo Propuestos, del Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024, se encuentra en una zona de uso mixto denominado Centrito Valle, y conforme a la Matriz de Compatibilidad de Usos, Destinos del Suelo por Zonas; Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, Usos Mixto, contenida en el citado Plan, determina como permitidos y condicionado los giros o clasificaciones descritos en el punto número IV 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 específicas descritas en el punto IV, 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.

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 **APRUEBA** la solicitud presentada por el **C. PABLO VILLARREAL DE LA GARZA**, relativa a la **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIAL, DE SERVICIOS Y MULTIFAMILIAR (PARA TODOS LOS USOS PERMITIDOS Y CONDICIONADOS), ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS** respecto al inmueble ubicado en la Calle Río Colorado No 353 entre las calles de Río Rosas y Río Moctezuma de la Colonia Del Valle en este municipio, el cual está identificado con el expediente catastral número 01-052-017 y cuenta con una superficie de 500.00 metros cuadrados, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número US-19814/2010, 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. PABLO VILLARREAL DE LA GARZA, 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, deberá atender a lo dispuesto por el artículo 288 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece los siguientes requisitos:

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

**CUARTO:-** La presente no constituye una licencia de construcción ni de uso de edificación, sino únicamente es sobre el uso de suelo solicitado para el predio, por lo que, el interesado para estar en posibilidad de materializar los giros que se le señalaron, en forma individualizada, deberá tramitar las licencias correspondientes, quedando supeditado a la vigencia de los mismos, debiendo el solicitante ajustarse 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 acuerdo 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 notifique al interesado la presente resolución, lo anterior de conformidad con los artículo 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 09 de Septiembre de 2010. H. COMISIÓN DE CONTROL URBANO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO. C. CLAUDETTE TREVIÑO MÁRQUEZ PRESIDENTE A FAVOR; C. LIC. ALEJANDRA MAYELA GARZA DOMÍNGUEZ SECRETARIO A FAVOR; ARQ. DAGOBERTO EDUARDO FLORES LOZANO VOCAL A FAVOR; C. FRANCISCO JAVIER CANTÚ GONZÁLEZ VOCAL A FAVOR; C. LORENA CANALES MARTÍNEZ VOCAL A FAVOR; C. MARÍA DEL REFUGIO DE LEÓN MARTÍNEZ VOCAL A FAVOR.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Se somete a su consideración el dictamen presentado por la Comisión de Control Urbano referente al Expediente Administrativo US 19814/2010 relativo a solicitud de Licencia de Uso de Suelo para comercial, de servicios y multifamiliar (para todos los usos permitidos y condicionados) así como la aplicación de lineamientos urbanísticos, en los términos expuestos, lo cual fue aprobado por unanimidad con 3 ausencias.**

**Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar.** Señor Secretario, se retiraron los expedientes 19784 y 19812, anteriores al que se acaba de leer, pero estos asuntos a mi entender no están en ningún corredor, viene siendo un terreno que esta atrás de Soriana y el campo de polo, si los retiramos estos se van a ir a negativa ficta, salvo que me aclaren ahorita o puedo estar yo equivocado, no forma parte del problema de la fé de erratas ¿es así o no es así?,

**Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez.** Sí es así, que los pongan hasta el final.

**Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar.** Es que se menciona que da frente a Morones Prieto, su dirección.

**Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez.** Sí por eso ahorita que lo revisen ellos, velo con él Cruz y si es así al final se reincorporan.

**Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar.** Dejen lo checo.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó:** Para la presentación del decimo primero dictamen tiene la palabra el C. Regidor, Arq. Dagoberto Eduardo Flores Lozano relativo al Expediente Administrativo US 19822/2010.

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

A los integrantes de la Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento nos fue turnada en fecha 9 de septiembre de 2010, la solicitud presentada en fecha 12 de agosto 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 **AMPLIACIÓN DE LA LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIAL, DE SERVICIO Y MULTIFAMILIAR, ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE LOS LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS** a los cuales deberá sujetarse el uso de suelo, respecto al inmueble ubicado en la calle Circuito Frida Kahlo Lote 001 Manzana 010, de la Colonia Valle Oriente de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual está identificado con el expediente catastral número 32-010-001 y cuenta con una superficie de 8,060.02 metros cuadrados, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número US-19822/2010; 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 calle Circuito Frida Kahlo Lote 001 Manzana 010, de la Colonia Valle Oriente de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual está identificado con el expediente catastral número 32-010-001 y cuenta con una superficie de 8,060.02 metros cuadrados, solicitud que fue presentada en fecha 12 de agosto de 2010 ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número US-19822/2010.

**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 norte y al poniente con calles, al sur con lote baldío y al poniente con lote baldío, no están laborando en el 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 32-010-001, ubicado frente a la vía pública Circuito Frida Kahlo Lote 001 Manzana 010, 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, punto I Zonificación 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 2010) para habitacional Multifamiliar, comercial y de servicios, únicamente para los giros o funciones específicos descritas en el Considerando Quinto punto I, 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 II del Considerando Quinto 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-19822/2010, así como el dictamen técnico emitido por la Secretaría de Control Urbano, fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano de Control Urbano el día 9 de septiembre de 2010, quienes emitieron su opinión en los siguientes términos: “a favor de lo peticionado”.

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

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

#### CONSIDERANDO:

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

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

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

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

- Que la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología autorizó en fecha 30-treinta de junio del 2006-dos mil seis la licencia de construcción para 3,184.83 metros cuadrados y la licencia de uso de suelo para agencia de automóviles; lo anterior dentro del expediente administrativo CCSIM 13720 2006 con numero de oficio JIBV/JSEDUE/982/2006.
- Autorización de Subdivisión en fecha 11-once de marzo de 1996-mil novecientos noventa 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.

- 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 el cual se 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-19822/2010 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 AMPLIACIÓN A LA LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIAL, DE SERVICIO Y MULTIFAMILIAR, ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE LOS LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS a los cuales deberá sujetarse el uso de suelo, respecto al inmueble ubicado en la calle Circuito Frida Kahlo Lote 001 Manzana 010, de la Colonia Valle Oriente de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual está identificado con el expediente catastral número 32-010-001 y cuenta con una superficie de 8,060.02 metros cuadrados, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número US-19822/2010, 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 <sup>2</sup> por unidad de vivienda)               |
| 1004 | Vivienda multifamiliar vertical (departamentos) (100 m <sup>2</sup> 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, 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                                    |
| 2143 | Discos compactos, cintas, instrumentos musicales            |
| 2147 | Equipo y material fotográfico y cinematográfico             |
| 2148 | Artículos y aparatos deportivos                             |
| 2149 | Ópticas                                                     |
| 2150 | Florerías                                                   |
| 2151 | Refaccionarias                                              |
| 2152 | Joyerías y relojerías                                       |
| 2153 | Artesanías y artículos artísticos                           |
| 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" |

**II.- LAS EDIFICACIONES QUE SE EFECTUARÁN EN EL PREDIO CON EXPEDIENTE CATASTRAL 32-010-001, DE CONFORMIDAD CON EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, DEBERÁ SUJETARSE A LOS SIGUIENTES LINEAMIENTOS DE DESARROLLO URBANO:**

| CONCEPTO      | NORMATIVIDAD                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Densidad      | HM4 (100.00 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda)<br>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                                                                                                                                                                                                                                |



|                                                    |                                                                                     |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS)</b> | 5.00 veces Artículo 65 Fracción II punto número 2 letra e                           |
| <b>Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)</b>   | 60% Artículo 65 Fracción I letra C.                                                 |
| <b>Coefficiente de Área Verde (CAS)</b>            | 20% Artículo 68 Fracción III                                                        |
| <b>Remetimiento Frontal</b>                        | 10.00 metros de la colindancia del frente del lote o predio Artículo 69 Fracción II |
| <b>Remetimiento Posterior</b>                      | 10.00 metros de la colindancia posterior del lote o predio Artículo 69 Fracción III |
| <b>Remetimiento Lateral</b>                        | 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.

**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<br>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                                    |                                                                                                                                               |
| 2143 | Discos compactos, cintas, instrumentos musicales            |                                                                                                                                               |
| 2147 | Equipo y material fotográfico y cinematográfico             |                                                                                                                                               |
| 2148 | Artículos y aparatos deportivos                             |                                                                                                                                               |
| 2149 | Ópticas                                                     |                                                                                                                                               |
| 2150 | Florerías                                                   | 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 |
| 2151 | Refaccionarias                                              |                                                                                                                                               |
| 2152 | Joyerías y relojerías                                       | 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                               | 1 cajón por cada 20 m2 de construcción                                                                                                        |
| 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 | 1 cajón por cada 25 m2 de construcción                                                                                                        |
| 3612 | Escuela de educación especial                               |                                                                                                                                               |
| 3700 | Servicios de salud                                          |                                                                                                                                               |
| 3701 | Consultorio médico o dental                                 | 1 cajón por cada 20 m2 de construcción                                                                                                        |
| 3702 | Laboratorio médico o dental                                 |                                                                                                                                               |



|      |                                                                         |                                                             |
|------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 3703 | Unidad de emergencia                                                    |                                                             |
| 3704 | Clínica                                                                 |                                                             |
| 3705 | Hospital                                                                |                                                             |
| 3800 | Servicios de asistencia social                                          |                                                             |
| 3801 | Guardería infantil                                                      | 1 cajón por cada 20 m2 de construcción                      |
| 3802 | Orfanatorio                                                             | 1 cajón por cada 50 m2 de construcción                      |
| 3900 | Asociaciones civiles                                                    |                                                             |
| 3901 | Colegio de profesionistas                                               |                                                             |
| 3902 | Sindicato, gremio                                                       | 1 cajón por cada 10 m2 de construcción                      |
| 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                                                                    |                                                             |
| 4102 | Radiodifusora                                                           | 1 cajón por cada 10 m2 de construcción                      |
| 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                                                              |                                                             |
| 4302 | Museo                                                                   | 1 cajón por cada 10 m2 de construcción                      |
| 4303 | Galería de arte                                                         |                                                             |
| 4500 | Servicios de reparación de                                              |                                                             |
| 4501 | Cerrajería                                                              |                                                             |
| 4502 | Reparación de calzado                                                   |                                                             |
| 4503 | Compostura de ropa, sastrería                                           | 1 cajón por cada 20 m2 de construcción                      |
| 4504 | Taller de reparación de aparatos electrodomésticos                      |                                                             |
| 4600 | Servicios de limpieza                                                   |                                                             |
| 4601 | Lavandería                                                              |                                                             |
| 4602 | Tintorería                                                              | 1 cajón por cada 30 m2 de construcción                      |
| 4603 | Lavado de muebles y alfombras                                           |                                                             |
| 4604 | Lavado y autolavado de vehículos                                        |                                                             |
| 4700 | Servicios personales                                                    |                                                             |
| 4701 | Salón de belleza                                                        |                                                             |
| 4703 | Peluquería, estética                                                    | 1 cajón por cada 20 m2 de construcción                      |
| 4704 | Estudio fotográfico                                                     |                                                             |
| 4705 | Agencia de viajes                                                       |                                                             |
| 4900 | Servicios de comunicaciones y transportes                               |                                                             |
| 4901 | Correos                                                                 |                                                             |
| 4902 | Telégrafos                                                              | 1 cajón por cada 20 m2 de construcción                      |
| 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 |
|                                 |           |           |                |                             |              | A               |              |
| 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 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 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.

#### **DICTAMEN.**

Tomando en consideración que el inmueble con expediente catastral 32-010-001, ubicado frente a la vía pública Circuito Frida Kahlo Lote 001 Manzana 010, 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, punto I Zonificación 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 2010) para habitacional Multifamiliar, comercial y de servicios, únicamente para los giros o funciones específicos descritas en el Considerando Quinto punto I, 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 II del Considerando Quinto 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 petición mediante la cual solicita **AMPLIACIÓN A LA LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIAL, DE SERVICIO Y MULTIFAMILIAR, ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE LOS LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS** a los cuales deberá sujetarse el uso de suelo, a los cuales deberá sujetarse el uso de suelo únicamente para los giros o funciones específicas señaladas en el **CONSIDERANDO QUINTO**, número I, denominado zonificación y condicionado a que cumpla con lo establecido en los puntos II y III del considerando en mención, (quinto) de la presente resolución para el inmueble ubicado en la calle Circuito Frida Kahlo Lote 001 Manzana 010, de la Colonia Valle Oriente de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual está identificado con el expediente catastral número 32-010-001 y cuenta con una superficie de 8,060.02 metros cuadrados, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número US-19822/2010, 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, que establece los siguientes requisitos:

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

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



**QUINTO:-** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 361 párrafos tercero y cuarto de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el otorgamiento de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad de conformidad con esta Ley no impide ni condiciona el ejercicio de las facultades de verificación a cargo de las autoridades competentes; y las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

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

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

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

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

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Se somete a su consideración el dictamen presentado por la Comisión de Control Urbano referente al Expediente Administrativo US 19822/2010 relativo a solicitud de ampliación de la Licencia de Uso de Suelo para comercial, de servicios y multifamiliar así como la aplicación de lineamientos urbanísticos, en los términos expuestos, lo cual fue aprobado por unanimidad con 2 abstenciones y 2 ausencias.**

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** Para la presentación del décimo primero dictamen tiene la palabra el C. Regidor, Arq. Dagoberto Eduardo Flores Lozano relativo al Expediente Administrativo US 19852/2010.

**Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno. ¿Cuál es expediente que sigue?**

**Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez.** Debe de ser 19852.

**Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno.** Bueno, porque aquí me está trayendo a mi atención el Arquitecto Aldo Decanini, que se sacó un expediente el 19851, que si debería de permanecer, porque aunque está dentro de un corredor y son de los que estamos catalogando que se deben de retirar esté si está basado sobre los lineamientos que tiene Valle Oriente, entonces no es necesario retirarlo 19851.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó:** Como lo votamos para sacarlo hay que votarlo para reincorporarlo.

**Se somete a su consideración reincorporar al Orden del Día el expediente administrativo US 19851/2010, para que sea sometido a su valoración la noche de hoy, lo cual fue aprobado por unanimidad, con 2 ausencias.**

**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. Regidor, Arq. Dagoberto Eduardo Flores Lozano relativo al Expediente Administrativo US 19851/2010.

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

A los integrantes de la Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento nos fue turnada en fecha 9 de septiembre de 2010, la solicitud presentada en fecha 19 de agosto del año en curso, por el C. DIEGO ALMAGUER PÉREZ, Apoderado Legal de la Persona Moral denominada INMOBILIARIA CALDERILLA, S.A. DE C.V., mediante la cual solicita **AMPLIACIÓN DE LA LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIAL, DE SERVICIO Y MULTIFAMILIAR, ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE LOS LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS** a los cuales deberá sujetarse el uso de suelo, respecto al inmueble ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas Noreste S/N esquina con David Alfaro Siqueiros de la Colonia Valle Oriente de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual está



identificado con el expediente catastral número 32-012-001 y cuenta con una superficie de 1,512.90 metros cuadrados, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número US-19851/2010; 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. DIEGO ALMAGUER PÉREZ, Apoderado Legal de la Persona Moral denominada INMOBILIARIA CALDERILLA, S.A. DE C.V., presentó solicitud referente a la Ampliación de la Licencia de Uso de Suelo para Comercial, de Servicio y Habitacional Multifamiliar, así como la aplicación de los lineamientos urbanísticos a los cuales deberá sujetarse el uso de suelo, respecto al inmueble ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas Noreste S/N esquina con David Alfaro Siqueiros de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual está identificado con el expediente catastral número 32-012-001 y cuenta con una superficie de 1,512.90 metros cuadrados, solicitud que fue presentada en fecha 19 de agosto de 2010 ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número US-19851/2010.

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 norte y al poniente con calles, al sur con lote baldío y al poniente con lote baldío, no están laborando en el 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 32-012-001, ubicado frente a la vía pública Avenida Lázaro Cárdenas esquina con David Alfaro Siqueiros, 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, y conforme a la Matriz de Compatibilidad de Usos, Destinos del Suelo por Zonas, Zonas Secundarias, Usos Mixto, contenida en el citado Plan, determina como permitidos y condicionado los giros o clasificaciones descritos en el Considerando Quinto, punto I Zonificación 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 agosto 2010) para habitacional Multifamiliar, comercial y de servicios, únicamente para los giros o funciones específicas descritas en el Considerando Quinto punto I, 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 II del Considerando Quinto 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-19851/2010, así como el dictamen técnico emitido por la Secretaría de Control Urbano, fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano de Control Urbano el día 9 de septiembre de 2010, quienes emitieron su opinión en los siguientes términos: *“a favor de lo peticionado”*.

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

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

#### CONSIDERANDO:

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



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

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

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

- Que la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado en fecha 11-once de octubre de 1996-mil novecientos noventa y seis autorizó la Modificación de Proyecto Urbanístico para un Fraccionamiento de Tipo Comercial ubicado dentro del desarrollo Valle Oriente, relativo a un predio con superficie de 52,306.37 metros cuadrados, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la cual consiste en cancelar el derecho de paso para la líneas de la C.F.E. que cruzan el predio, de acuerdo a Oficio JD 192/96 de fecha 14-catorce de febrero de 1996 de la C.F.E. y el cual comunica lo siguiente: Que en los terrenos de Valle Oriente existe la línea de 400 K.V. Huinalá- Plaza a la cual se le instalaron postes tronco-cónico, reduciendo con este sistema, de acuerdo a las especificaciones, el derecho de servidumbre de paso de las líneas de 400 K.V. que es de 8.50 metros, medidos a cada lado del eje del trazo de los conductores para los tramos en disposición vertical de estos, anexándose el plano aprobado donde se cancela el anterior paso de servidumbre que era de 17.00 metros a cada lado, medidos del eje de las torres que exista, cuyo plano contiene las siguientes distribución de áreas: área total: 52,306.37 metros cuadrados, área vial: 10,334.39 metros cuadrados, área vendible: 41,971.98 metros cuadrados dentro de la cual queda comprendida la afectación pluvial de 1,906.02 metros cuadrados dentro de los lotes número 7 y 2 de la manzana 13; número de lotes 9, lo anterior dentro del expediente administrativo 1045/96 con número de oficio 2813/H-0.1/96.
- Que la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología en fecha 02-dos de marzo del 2009-dos mil nueve se autorizó la licencia de uso de suelo para Comercial y Servicios para los giros específicos señalados en el considerando III de dicha autorización, lo anterior dentro del expediente administrativo US 17679 2008 con número de oficio JAMM/JSEDUE/197/2009.
- Que el Republicano Ayuntamiento de este municipio, en la Segunda Sesión Ordinaria del mes de Junio celebrada en fecha 15-quince de junio del año 2010-dos mil diez, aprobó por mayoría NEGAR LO SOLICITADO por el C. ARQ. DIEGO ALMAGUER PÉREZ en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada INMOBILIARIA CALDERILLA S.A. DE C.V., dada LA VALIDEZ Y VIGENCIA de la resolución emitida en fecha 2-dos de marzo de 2009, por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología dentro del Expediente Administrativo número US/17679/2008, lo anterior dentro del expediente administrativo US 19484 2010. Posteriormente el C. Diego Almaguer Pérez, promovió en fecha 12-doce de julio del año 2010-dos mil diez, un Recurso de Reconsideración en contra del acuerdo antes mencionado, el cual se le asignó el folio número 921, mismo que a la fecha está sin resolverse, el procedimiento se lleva en la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría del R. Ayuntamiento.
- La personalidad con la que comparece el C. DIEGO ALMAGUER PÉREZ en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada INMOBILIARIA CALDERILLA S.A. DE C.V., la acredita mediante la escritura pública número 5546-cinco mil quinientos cuarenta y seis de fecha 17-dieciséis de mayo del 2002-dos mil dos, pasada ante la fe del Licenciado Raúl Pérez Maldonado del Bosque, Notario Público y Titular de la Notaría Pública Número 121-ciento veintiuno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado y con Residencial en esta Ciudad, relativa a la constitución de la mencionada empresa, en la cual se le designa como Apoderado Legal, con Poder General para Actos de Administración, Poder General Para Actos de Dominio y Poder Cambiario; debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en fecha 28-veintiocho de mayo del 2002-dos mil dos, bajo el número 4890, Volumen 3, Libro Primero Registro Publico del Comercio, Primer Distrito.
- El interés jurídico que le asiste a la persona moral denominada INMOBILIARIA CALDERILLA S.A. DE C.V., en su carácter de propietaria lo justifica mediante la escritura pública número 14,143-catorce mil ciento cuarenta y tres de fecha 29-veintinueve de julio de 1991-mil novecientos noventa y uno, pasada ante la fe del Licenciado Joel Villanueva Vidaurri, Notario Público número 23-veintitrés en ejercicio de este municipio, relativa a la disolución de copropiedad y aplicación exclusiva de inmueble; debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en fecha 7-siete de octubre de 1991-mil novecientos noventa y uno, bajo el número 1725, Volumen 56, Libro 36, Sección Propiedad, Unidad Garza García.



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-19851/2010 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. DIEGO ALMAGUER PÉREZ, Apoderado Legal de la Persona Moral denominada INMOBILIARIA CALDERILLA, S.A. DE C.V., mediante la cual solicita AMPLIACIÓN A LA LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIAL, DE SERVICIO Y MULTIFAMILIAR, ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE LOS LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS a los cuales deberá sujetarse el uso de suelo, respecto al inmueble ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas Noreste S/N esquina con David Alfaro Siqueiros de la Colonia Valle Oriente de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual está identificado con el expediente catastral número 32-012-001 y cuenta con una superficie de 1,512.90 metros cuadrados, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número US-19851/2010, 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, con densidad de 100.00 metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, y en la 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, las funciones habitacional multifamiliar, comercial y de servicios, se consideran como permitidos o condicionados los siguientes giros o clasificaciones específicas:

|      |                                                                                             |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1000 | Habitacional                                                                                |
| 1003 | Vivienda multifamiliar horizontal(100 m <sup>2</sup> por unidad de vivienda)                |
| 1004 | Vivienda multifamiliar vertical (departamentos) (100 m <sup>2</sup> 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, 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, 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                                                                    |
| 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 | Vitalista                                                   |
| 4203 | Patinadero                                                  |
| 4204 | Boliche                                                     |
| 4207 | Gimnasio                                                    |
| 4300 | Servicios culturales                                        |
| 4301 | Biblioteca                                                  |
| 4302 | Museo                                                       |
| 4303 | Galería de arte                                             |



|      |                                                                         |
|------|-------------------------------------------------------------------------|
| 4500 | Servicios de reparación de                                              |
| 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" |

**II.- LAS EDIFICACIONES QUE SE EFECTUARÁN EN EL PREDIO CON EXPEDIENTE CATASTRAL 32-012-001, DE CONFORMIDAD CON EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, DEBERÁ SUJETARSE A LOS SIGUIENTES LINEAMIENTOS DE DESARROLLO URBANO:**

| CONCEPTO                                   | NORMATIVIDAD                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Densidad                                   | HM4 (100.00 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda)<br>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) | 4.00 veces Artículo 65 Fracción II punto número 2 letra d                                                                                                                                                                                                                           |
| 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<br>Artículo 69 Fracción II                                                                                                                                                                                              |
| Remetimiento Posterior                     | 10.00 metros de la colindancia posterior del lote o predio<br>Artículo 69 Fracción III                                                                                                                                                                                              |
| Remetimiento Lateral                       | 3.00 metros de las colindancias laterales del lote o predio<br>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 cuente 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<br>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, 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                            |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2143 | Discos compactos, cintas, instrumentos musicales    |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2147 | Equipo y material fotográfico y cinematográfico     |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2148 | Artículos y aparatos deportivos                     |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2149 | Ópticas                                             |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2150 | Florerías                                           |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2151 | Refaccionarias                                      | 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<br>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 | 1 cajón por cada 25 m2 de construcción                                                                                          |
| 3612 | Escuela de educación especial                               |                                                                                                                                 |
| 3700 | Servicios de salud                                          |                                                                                                                                 |
| 3701 | Consultorio médico o dental                                 | 1 cajón por cada 20 m2 de construcción                                                                                          |
| 3702 | Laboratorio médico o dental                                 |                                                                                                                                 |
| 3703 | Unidad de emergencia                                        |                                                                                                                                 |
| 3704 | Clínica                                                     |                                                                                                                                 |
| 3705 | Hospital                                                    |                                                                                                                                 |
| 3800 | Servicios de asistencia social                              |                                                                                                                                 |
| 3801 | Guardería infantil                                          | 1 cajón por cada 20 m2 de construcción                                                                                          |
| 3802 | Orfanatorio                                                 | 1 cajón por cada 50 m2 de construcción                                                                                          |
| 3900 | Asociaciones civiles                                        |                                                                                                                                 |
| 3901 | Colegio de profesionistas                                   | 1 cajón por cada 10 m2 de construcción                                                                                          |
| 3902 | Sindicato, gremio                                           |                                                                                                                                 |
| 4000 | Servicios religiosos y mortuorios                           |                                                                                                                                 |
| 4001 | Templo                                                      | 1 cajón por cada 10 m2 de construcción                                                                                          |
| 4003 | Seminario                                                   | 1 cajón por cada 20 m2 de construcción                                                                                          |
| 4100 | Servicios de recreación pasiva                              |                                                                                                                                 |
| 4101 | Cine                                                        | 1 cajón por cada 10 m2 de construcción                                                                                          |
| 4102 | Radiodifusora                                               |                                                                                                                                 |
| 4103 | Teatro                                                      |                                                                                                                                 |
| 4112 | Cibercafé                                                   | 1 cajón por cada 20 m2 de construcción                                                                                          |
| 4200 | Servicios de recreación activa                              |                                                                                                                                 |
| 4201 | Canchas o campos deportivos                                 | 1 cajón por cada 20 m2 de construcción                                                                                          |
| 4202 | Vitapista                                                   | No requiere si está integrada a canchas, gimnasio o similar                                                                     |
| 4203 | Patinadero                                                  | 1 cajón por cada 10 m2 de construcción                                                                                          |



|      |                                                                            |                                        |
|------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 4204 | Boliche                                                                    | 4 cajones por pista                    |
| 4207 | Gimnasio                                                                   | 1 cajón por cada 10 m2 de construcción |
| 4300 | Servicios culturales                                                       |                                        |
| 4301 | Biblioteca                                                                 | 1 cajón por cada 10 m2 de construcción |
| 4302 | Museo                                                                      |                                        |
| 4303 | Galería de arte                                                            |                                        |
| 4500 | Servicios de reparación de                                                 |                                        |
| 4501 | Cerrajería                                                                 | 1 cajón por cada 20 m2 de construcción |
| 4502 | Reparación de calzado                                                      |                                        |
| 4503 | Compostura de ropa, sastrería                                              |                                        |
| 4504 | Taller de reparación de aparatos electrodomésticos                         |                                        |
| 4600 | Servicios de limpieza                                                      |                                        |
| 4601 | Lavandería                                                                 | 1 cajón por cada 30 m2 de construcción |
| 4602 | Tintorería                                                                 |                                        |
| 4603 | Lavado de muebles y alfombras                                              |                                        |
| 4604 | Lavado y autolavado de vehículos                                           |                                        |
| 4700 | Servicios personales                                                       |                                        |
| 4701 | Salón de belleza                                                           | 1 cajón por cada 20 m2 de construcción |
| 4703 | Peluquería, estética                                                       |                                        |
| 4704 | Estudio fotográfico                                                        |                                        |
| 4705 | Agencia de viajes                                                          |                                        |
| 4900 | Servicios de comunicaciones y transportes                                  |                                        |
| 4901 | Correos                                                                    | 1 cajón por cada 20 m2 de construcción |
| 4902 | Telégrafos                                                                 |                                        |
| 4905 | Estacionamiento de taxis                                                   |                                        |
| 4908 | Torres, antenas y otros equipos para radio comunicación.<br>"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 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.

### **DICTAMEN.**

Tomando en consideración que el inmueble con expediente catastral 32-012-001, ubicado frente a la vía pública Avenida Lázaro Cárdenas esquina con David Alfaro Siqueiros, 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, y conforme a la Matriz de Compatibilidad de Usos, Destinos del Suelo por Zonas, Zonas Secundarias, Usos Mixto, contenida en el citado Plan, determina como permitidos y condicionado los giros o clasificaciones descritos en el Considerando Quinto, punto I Zonificación 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 agosto 2010) para habitacional Multifamiliar, comercial y de servicios, únicamente para los giros o funciones específicos descritas en el Considerando Quinto punto I, 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 II del Considerando Quinto 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. DIEGO ALMAGUER PÉREZ, Apoderado Legal de la Persona Moral denominada INMOBILIARIA CALDERILLA, S.A. DE



C.V., su petición mediante la cual solicita **AMPLIACIÓN A LA LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIAL, DE SERVICIO Y MULTIFAMILIAR, ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE LOS LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS** a los cuales deberá sujetarse el uso de suelo únicamente para los giros o funciones específicas señaladas en el CONSIDERANDO QUINTO, número I, denominado zonificación y condicionado a que cumpla con lo establecido en los puntos II y III del considerando en mención, (quinto) de la presente resolución para el inmueble ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas Noreste S/N esquina con David Alfaro Siqueiros de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual está identificado con el expediente catastral número 32-012-001 y cuenta con una superficie de 1,512.90 metros cuadrados, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número US-19851/2010, 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. DIEGO ALMAGUER PÉREZ, Apoderado Legal de la Persona Moral denominada INMOBILIARIA CALDERILLA, S.A. DE C.V. que la presente licencia perderá su vigencia si dentro de 3-tres años no se ejerce el derecho por ellas conferido, y que se empezará a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 285 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

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

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

**QUINTO:-** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 361 párrafos tercero y cuarto de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el otorgamiento de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad de conformidad con esta Ley no impide ni condiciona el ejercicio de las facultades de verificación a cargo de las autoridades competentes; y las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

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

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

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

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

**Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez.** Nada más no sé si fue el sonido, cuando leyerón el término se escucho 30 años, son 3, no sé si fué el sonido.



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 19851/2010 relativo a solicitud de ampliación de la Licencia de Uso de Suelo para comercial, de servicios y multifamiliar así como la aplicación de lineamientos urbanísticos, en los términos expuestos, lo cual fue aprobado por unanimidad con 10 votos a favor, 2 abstenciones y 2 ausencias.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Para la presentación del decimo tercero dictamen tiene la palabra C. Regidor, Arq. Dagoberto Eduardo Flores Lozano relativo al Expediente Administrativo US 19852/2010.

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

A los integrantes de la Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento nos fue turnada en fecha 9 de septiembre de 2010, la solicitud presentada en fecha 19 de agosto del año en curso, por el C. DIEGO ALMAGUER PÉREZ, Apoderado Legal de la Persona Moral denominada INMOBILIARIA CAPILLETAS, S.A. DE C.V., mediante la cual solicita **AMPLIACIÓN DE LA LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIAL, DE SERVICIO Y MULTIFAMILIAR, ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE LOS LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS** a los cuales deberá sujetarse el uso de suelo, respecto al inmueble ubicado en la Avenida David Alfaro Siqueiros Lote 002 Manzana 012, Poniente entre las calles de Avenida Lázaro Cárdenas y Fundadores de la Colonia Valle Oriente de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual está identificado con el expediente catastral número 32-012-002 y cuenta con una superficie de 4,120.78 metros cuadrados, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número US-19852/2010; por lo que se presenta ante esa H. Autoridad el siguiente Dictamen bajo los siguientes resultados y consideraciones de orden legal.

**RESULTANDO:**

PRIMERO.- El C. DIEGO ALMAGUER PÉREZ, Apoderado Legal de la Persona Moral denominada INMOBILIARIA CAPILLETAS, S.A. DE C.V., presentó solicitud referente a la Ampliación de la Licencia de Uso de Suelo para Comercial, de Servicio y Habitacional Multifamiliar, así como la aplicación de los lineamientos urbanísticos a los cuales deberá sujetarse el uso de suelo, respecto al inmueble ubicado en la David Alfaro Siqueiros Lote 002 Manzana 012, Poniente entre las calles de Avenida Lázaro Cárdenas y Fundadores de la Colonia Valle Oriente de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual está identificado con el expediente catastral número 32-012-002 y cuenta con una superficie de 4,120.78 metros cuadrados, solicitud que fue presentada en fecha 19 de agosto de 2010 ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número US-19852/2010.

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 con lote baldío, al sur con Agencia de Autos, al poniente con calle y al oriente con lote baldío, no están laborando en el inmueble. 20/08/2010"

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

"Tomando en consideración que el inmueble con expediente catastral 32-012-002, ubicado frente a la vía pública David Alfaro Siqueiros entre las Avenidas Lázaro Cárdenas y Fundadores, Valle Oriente, 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, y conforme a la Matriz de Compatibilidad de Usos, Destinos del Suelo por Zonas, Zonas Secundarias, Usos Mixto, contenida en el citado Plan, determina como permitidos y condicionado los giros o clasificaciones descritos en el Considerando Quinto, punto I Zonificación 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 agosto 2010) para habitacional Multifamiliar, comercial y de servicios, únicamente para los giros o funciones específicos descritas en el Considerando Quinto punto I, 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 II del Considerando Quinto 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-19852/2010, así como el dictamen técnico emitido por la Secretaría de Control Urbano, fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano de Control Urbano el día 9 de septiembre de 2010, quienes emitieron su opinión en los siguientes términos: “a favor de lo peticionado”.

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

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

#### CONSIDERANDO:

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

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

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

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

- Que la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado en fecha 11-once de octubre de 1996-mil novecientos noventa y seis autorizó la Modificación de Proyecto Urbanístico para un Fraccionamiento de Tipo Comercial ubicado dentro del desarrollo Valle Oriente, relativo a un predio con superficie de 52,306.37 metros cuadrados, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la cual consiste en cancelar el derecho de paso para la líneas de la C.F.E. que cruzan el predio, de acuerdo a Oficio JD 192/96 de fecha 14-catorce de febrero de 1996 de la C.F.E. y el cual comunica lo siguiente: Que en los terrenos de Valle Oriente existe la línea de 400 K.V. Huinalá- Plaza a la cual se le instalaron postes tronco-cónico, reduciendo con este sistema, de acuerdo a las especificaciones, el derecho de servidumbre de paso de las líneas de 400 K.V. que es de 8.50 metros, medidos a cada lado del eje del trazo de los conductores para los tramos en disposición vertical de estos, anexándose el plano aprobado donde se cancela el anterior paso de servidumbre que era de 17.00 metros a cada lado, medidos del eje de las torres que exista, cuyo plano contiene las siguientes distribución de áreas: área total: 52,306.37 metros cuadrados, área vial: 10,334.39 metros cuadrados, área vendible: 41,971.98 metros cuadrados dentro de la cual queda comprendida la afectación pluvial de 1,906.02 metros cuadrados dentro de los lotes número 7 y 2 de la manzana 13; número de lotes 9, lo anterior dentro del expediente administrativo 1045/96 con número de oficio 2813/H-0.1/96.
- Que la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología en fecha 31-treinta y uno de marzo del 2009-dos mil nueve se autorizó la licencia de uso de suelo para Comercial y Servicios para los giros específicos señalados en el considerando III de dicha autorización, lo anterior dentro del expediente administrativo US 17699 2008 con número de oficio JAMM/JSEDUE/364/2009.
- Que el Republicano Ayuntamiento de este municipio, en la Segunda Sesión Ordinaria del mes de Junio celebrada en fecha 15-quince de junio del año 2010-dos mil diez, al resolver la solicitud integrada al expediente administrativo US-19483/2010, aprobó por mayoría NEGAR LO SOLICITADO por el C. ARQ. DIEGO ALMAGUER PÉREZ en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada INMOBILIARIA CAPILLETAS S.A. DE C.V., dada LA VALIDEZ Y VIGENCIA de la resolución emitida en fecha 31-treinta y uno de marzo de 2009, por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología dentro del Expediente Administrativo número US/17669/2008



- Contra la resolución antes citada se promovió Recurso de Reconsideración, el cual está en trámite en la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento.
- La personalidad con la que comparece el C. DIEGO ALMAGUER PÉREZ en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada INMOBILIARIA CAPILLETA S.A. DE C.V., la acredita mediante la escritura pública número 5547-cinco mil quinientos cuarenta y siete de fecha 17-diecisiete de mayo del 2002-dos mil dos, pasada ante la fe del Licenciado Raúl Pérez Maldonado del Bosque, Notario Público y Titular de la Notaría Pública Número 121-ciento veintiuno, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, relativa a la constitución de la mencionada empresa, en la cual se le designa como Apoderado Legal, con Poder General para Actos de Administración, Poder General Para Actos de Dominio y Poder Cambiario; debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en fecha 29-veintinueve de mayo del 2002-dos mil dos, bajo el número 4919, Volumen 3, Libro Primero Registro Publico del Comercio, Primer Distrito.
- El interés jurídico que le asiste a la persona moral denominada INMOBILIARIA CAPILLETAS S.A. DE C.V., en su carácter de propietaria lo justifica mediante la escritura pública número 14,143-catorce mil ciento cuarenta y tres de fecha 29-veintinueve de julio de 1991-mil novecientos noventa y uno, pasada ante la fe del Licenciado Joel Villanueva Vidaurri, Notario Público número 23-veintitrés en ejercicio de la ciudad de Monterrey, Nuevo León, relativa a la disolución de copropiedad y aplicación exclusiva de inmueble; debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en fecha 7-siete de octubre de 1991-mil novecientos noventa y uno, bajo el número 1725, Volumen 56, Libro 36, Sección Propiedad, Unidad Garza García.

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-19852/2010 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. DIEGO ALMAGUER PÉREZ, Apoderado Legal de la Persona Moral denominada INMOBILIARIA CAPILLETAS, S.A. DE C.V., mediante la cual solicita AMPLIACIÓN A LA LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIAL, DE SERVICIO Y MULTIFAMILIAR, ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE LOS LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS a los cuales deberá sujetarse el uso de suelo, respecto al inmueble ubicado en la Avenida David Alfaro Siqueiros Lote 002 Manzana 012, Poniente entre las calles de Avenida Lázaro Cárdenas y Fundadores de la Colonia Valle Oriente de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual está identificado con el expediente catastral número 32-012-002 y cuenta con una superficie de 4,120.78 metros cuadrados, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número US-19852/2010, 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, con densidad de 100.00 metros cuadrados de suelo por unidad de vivienda, y en la 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, las funciones habitacional multifamiliar, comercial y de servicios, señaladas en el escrito presentado de fecha agosto del 2010 se consideran permitidas o condicionadas las siguientes:

|      |                                                                                             |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1000 | Habitacional                                                                                |
| 1003 | Vivienda multifamiliar horizontal(100 m <sup>2</sup> por unidad de vivienda)                |
| 1004 | Vivienda multifamiliar vertical (departamentos) (100 m <sup>2</sup> 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, 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, 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                            |
| 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 | <b>Servicios</b>                                            |
| 3100 | <b>De alimentos y bebidas</b>                               |
| 3101 | Restaurante                                                 |
| 3102 | Cafetería                                                   |
| 3103 | Taquería                                                    |
| 3300 | <b>De alojamiento</b>                                       |
| 3301 | Hotel                                                       |
| 3400 | <b>Servicios bancarios y financieros</b>                    |
| 3401 | Casa de cambio                                              |
| 3402 | Aseguradora                                                 |
| 3403 | Arrendadora                                                 |
| 3404 | Banco                                                       |
| 3405 | Cajero automático                                           |
| 3500 | <b>Prestación de servicios a empresas y particulares</b>    |
| 3501 | Oficinas, despachos de profesionistas                       |
| 3503 | Alquiler de automóviles                                     |
| 3504 | Limpieza y mantenimiento de edificios                       |
| 3600 | <b>Servicios educativos</b>                                 |
| 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 | <b>Servicios de salud</b>                                   |
| 3701 | Consultorio médico o dental                                 |
| 3702 | Laboratorio médico o dental                                 |
| 3703 | Unidad de emergencia                                        |
| 3704 | Clínica                                                     |
| 3705 | Hospital                                                    |
| 3800 | <b>Servicios de asistencia social</b>                       |
| 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 | Vitalista                                                               |
| 4203 | Patínadero                                                              |
| 4204 | Boliche                                                                 |
| 4207 | Gimnasio                                                                |
| 4300 | Servicios culturales                                                    |
| 4301 | Biblioteca                                                              |
| 4302 | Museo                                                                   |
| 4303 | Galería de arte                                                         |
| 4500 | Servicios de reparación de                                              |
| 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" |

**II.- LAS EDIFICACIONES QUE SE EFECTUARÁN EN EL PREDIO CON EXPEDIENTE CATASTRAL 32-012-002, 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                                    | HM4 (100.00 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda)<br>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                                                                                                                                                                                                                                |
| Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS) | 4.00 veces Artículo 65 Fracción II punto número 2 letra d                                                                                                                                                                                                                           |
| Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)   | 60% Artículo 65 Fracción I letra C.                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Coefficiente de Área Verde (CAV)            | 20% Artículo 68 Fracción III                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Remetimiento Frontal                        | 10.00 metros de la colindancia del frente del lote o predio<br>Artículo 69 Fracción II                                                                                                                                                                                              |



|                        |                                                                                        |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Remetimiento Posterior | 10.00 metros de la colindancia posterior del lote o predio<br>Artículo 69 Fracción III |
| Remetimiento Lateral   | 3.00 metros de las colindancias laterales del lote o predio<br>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 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.<br>"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 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.

#### **DICTAMEN.**

Tomando en consideración que el inmueble con expediente catastral 32-012-002, ubicado frente a la vía pública David Alfaro Siqueiros entre las Avenidas Lázaro Cárdenas y Fundadores, Valle Oriente, 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, y conforme a la Matriz de Compatibilidad de Usos, Destinos del Suelo por Zonas, Zonas Secundarias, Usos Mixto, contenida en el citado Plan, determina como permitidos y condicionado los giros o clasificaciones descritos en el Considerando Quinto, punto I Zonificación 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 agosto 2010) para habitacional Multifamiliar, comercial y de servicios, únicamente para los giros o funciones específicos descritas en el Considerando Quinto punto I, 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 II del Considerando Quinto 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. DIEGO ALMAGUER PÉREZ, Apoderado Legal de la Persona Moral denominada INMOBILIARIA CAPILLETAS, S.A. DE C.V., su petición mediante la cual solicita **AMPLIACIÓN A LA LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIAL, DE SERVICIO Y MULTIFAMILIAR, ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE LOS LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS** a los cuales deberá sujetarse el uso de suelo únicamente para los giros o funciones específicas señaladas en el CONSIDERANDO QUINTO, número I, denominado zonificación y condicionado a que cumpla con lo establecido en los puntos II y III del considerando en mención, (quinto) de la presente resolución para el inmueble ubicado en la Avenida David Alfaro Siqueiros Lote 002 Manzana 012, Poniente entre las calles de Avenida Lázaro Cárdenas y Fundadores de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual está identificado con el expediente catastral número 32-012-002 y cuenta con una superficie de 1,512.90metros cuadrados, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número US-19852/2010, 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. DIEGO ALMAGUER PÉREZ, Apoderado Legal de la Persona Moral denominada INMOBILIARIA CAPILLETAS, S.A. DE C.V. que la presente licencia perderá su vigencia si dentro de 3-tres años no se ejerce el derecho por ellas conferido, y que se empezará a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de su expedición, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 285 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

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

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

**QUINTO:-** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 361 párrafos tercero y cuarto de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el otorgamiento de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad de conformidad con esta Ley no impide ni condiciona el ejercicio de las facultades de verificación a cargo de las autoridades competentes; y las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.



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

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

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

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

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Se somete a su consideración el dictamen presentado por la Comisión de Control Urbano referente al Expediente Administrativo US 19852/2010 relativo a solicitud de ampliación de la Licencia de Uso de Suelo para comercial, de servicios y multifamiliar así como la aplicación de lineamientos urbanísticos en los términos expuestos, lo cual fue aprobado por unanimidad con 10 votos a favor, 2 abstenciones y 2 ausencias.**

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** Para la presentación del decimo cuarto dictamen tiene la palabra la C. Regidor, Arq. Dagoberto Eduardo Flores Lozano relativo al Expediente Administrativo DEMA 19872/2010.

**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 13 de septiembre de 2010, la solicitud presentada el día 26 de agosto de 2010, por la C. GIANNA MARIA BARRAGÁN JUÁREZ, mediante la cual solicita la LICENCIA DE DEMOLICIÓN TOTAL DE CONSTRUCCIÓN PARA EL PREDIO CON SUPERFICIE DE 850.16 METROS CUADRADOS DE DEMOLICIÓN, ubicado en la calle Vasconcelos s/n entre las calles Privada Vasconcelos y Rio Balsas de la Colonia del Valle en este municipio, identificado con el expediente catastral número 01-176-024, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número DEMA 19872/2010, 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 el último párrafo del artículo 10, fracción XIII en relación con los diversos numerales 281 y 287 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y numeral 146 fracciones I, II, III, VI, VIII, IX, X, XI, XVIII, XIX, y XX del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, presentó solicitud referente a la **LICENCIA DE DEMOLICIÓN TOTAL DE CONSTRUCCIÓN PARA EL PREDIO CON SUPERFICIE DE 850.16 METROS CUADRADOS DE DEMOLICIÓN**, ubicado en la calle Vasconcelos s/n entre las calles Privada Vasconcelos y Rio Balsas de la Colonia del Valle en este municipio, identificado con el expediente catastral número 01-176-024, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número **DEMA 19872/2010**.

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

1. Solicitud de trámite relativa a la Demolición Total de Construcción existente en el predio ubicado en la calle Vasconcelos s/n entre las calles Privada Vasconcelos y Rio Balsas de la Colonia del Valle en este municipio, identificado con el expediente catastral número 01-176-024, en formato oficial.
2. Croquis de ubicación del predio.
3. 6-seis Fotografías del estado actual del predio.
4. Carta Responsiva del C. Arq. Fernando González Elizondo, perito responsable de la demolición total del predio ubicado en Avenida Vasconcelos s/n entre las calles Privada Vasconcelos y Rio Balsas de la Colonia del Valle en este municipio.
5. Copia de la Cédula Profesional con número 2553774 a nombre del C. Arq. Fernando González Elizondo, que lo acredita como Arquitecto.



6. Copia del recibo número 0043-0017377 de fecha 18 de enero de 2010, expedido por la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, en la cual se realiza el pago del Impuesto Predial del año 2010.
7. Copia de la Escritura Pública No. 2,081 de fecha 01 de octubre de 2007, pasada ante la fe del C. Licenciado Raúl Ricardo Pedraza Rodríguez, Titular de la Notaría Pública No. 2, con ejercicio en el Primer Distrito en el Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al CONTRATO DE COMPRA VENTA que celebran por una parte los C.C. OSCAR RAÚL FERNÁNDEZ MORENO y su esposa la señora MARTHA XOCHITL CÁRDENAS NARRO DE FERNÁNDEZ, RAÚL FERNÁNDEZ CÁRDENAS y DANIEL FERNÁNDEZ CÁRDENAS como parte vendedora y por otra como compradora la C. GINNA MARÍA BARRAGÁN JUÁREZ, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Número 1759, Volumen 101, Libro 71, Sección Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 17 de Octubre de 2007.
8. Poder otorgado por la C. GINNA MARÍA BARRAGÁN JUÁREZ, a favor del C. FERNANDO ANDRÉS GONZÁLEZ ELIZONDO, para tramitar, firmas y recibir documentos ante la Secretaría de Control Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León, en relación a los trámites de demolición, licencias de construcción, licencias de uso de edificación, factibilidades para régimen de propiedad en condominio y cualquier otro tipo de permiso o licencia, para el predio ubicado en la calle Vasconcelos s/n entre las calles Privada Vasconcelos y Río Balsas de la Colonia del Valle en este municipio
9. Copia de la identificación oficial a nombre del C. FERNANDO ANDRÉS GONZÁLEZ ELIZONDO, relativa al pasaporte número 06190143013, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores.
10. Copia de la identificación oficial a nombre de la C. GINNA MARÍA BARRAGÁN JUÁREZ, expedida por la Instituto Federal Electoral, con folio número 035203454.
11. Copia de la Licencia de Demolición con el No. de Expediente Administrativo DENT 17236/2008 de fecha 27 de agosto del 2008

**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 sentido **POSITIVO** en relación al caso que nos convoca, a fin de presentarlo a la Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento de éste Municipio. (ANEXO 1 DICTAMEN TÉCNICO DE LA SECRETARÍA)

**CUARTO.** La Secretaría de Control Urbano en términos de lo establecido en los artículos 10, fracción XIII, 281 y 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y 135 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, turnó en fecha 13 de septiembre de 2010 a esta Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento el expediente formado con motivo de la solicitud del promovente, a fin de que emitiera dictamen y quedar en posibilidad de presentarlo a la consideración del pleno del Republicano Ayuntamiento.

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

#### **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.** La Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García Nuevo León, es competente para conocer, estudiar, resolver y proponer al Republicano Ayuntamiento el Dictamen correspondiente, de conformidad con lo señalado en 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, artículo 30 inciso a) fracción XVII del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, y artículo 10, fracción XII en relación con los diversos numerales 281 y 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado.

**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 y 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y artículo 135 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**TERCERO.** Acto seguido esta comisión proceda a valorar las constancias que obran en el expediente administrativo número **DEMT 19872/2010**, en los siguientes términos:

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



- Copia de la Escritura Pública No. 2,081 de fecha 01 de octubre de 2007, pasada ante la fe del C. Licenciado Raúl Ricardo Pedraza Rodríguez, Titular de la Notaría Pública No. 2, con ejercicio en el Primer Distrito en el Registral en el Estado de Nuevo León, relativa al CONTRATO DE COMPRA VENTA que celebran por una parte los C.C. OSCAR RAÚL FERNÁNDEZ MORENO y su esposa la señora MARTHA XOCHITL CÁRDENAS NARRO DE FERNÁNDEZ, RAÚL FERNÁNDEZ CÁRDENAS y DANIEL FERNÁNDEZ CÁRDENAS como parte vendedora y por otra como compradora la C. GINNA MARÍA BARRAGÁN JUÁREZ, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el Número 1759, Volumen 101, Libro 71, Sección Propiedad, Unidad Garza García, de fecha 17 de Octubre de 2007.
  - Copia del recibo número 0043-0017377 de fecha 18 de enero de 2010, expedido por la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, en la cual se realiza el pago del Impuesto Predial del año 2010.
1. En términos de lo previsto por el artículo 288 de la Ley de Desarrollo Urbano en el Estado de Nuevo León, y artículo 146 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la solicitante acompañó los siguientes documentos:
- Solicitud de trámite relativa a la Demolición Total de Construcción existente en el predio ubicado en la calle Vasconcelos s/n entre las calles Privada Vasconcelos y Río Balsas de la Colonia del Valle en este municipio, identificado con el expediente catastral número 01-176-024, en formato oficial.
  - Croquis de ubicación del predio.
  - 6-seis Fotografías del estado actual del predio.
  - Carta Responsiva del C. Arq. Fernando González Elizondo, perito responsable de la demolición total del predio ubicado en Avenida Vasconcelos s/n entre las calles Privada Vasconcelos y Río Balsas de la Colonia del Valle en este municipio.
  - Copia de la Cédula Profesional con número 2553774 a nombre del C. Arq. Fernando González Elizondo, que lo acredita como Arquitecto.
  - Poder otorgado por la C. GINNA MARÍA BARRAGÁN JUÁREZ, a favor del C. FERNANDO ANDRÉS GONZÁLEZ ELIZONDO, para tramitar, firmas y recibir documentos ante la Secretaría de Control Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León, en relación a los trámites de demolición, licencias de construcción, licencias de uso de edificación, factibilidades para régimen de propiedad en condominio y cualquier otro tipo de permiso o licencia, para el predio ubicado en la calle Vasconcelos s/n entre las calles Privada Vasconcelos y Río Balsas de la Colonia del Valle en este municipio
  - Copia de la identificación oficial a nombre del C. FERNANDO ANDRÉS GONZÁLEZ ELIZONDO, relativa al pasaporte número 06190143013, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores.
  - Copia de la identificación oficial a nombre de la C. GINNA MARÍA BARRAGÁN JUÁREZ, expedida por la Instituto Federal Electoral, con folio número 035203454.
  - Copia de la Licencia de Demolición con el No. de Expediente Administrativo DENT 17236/2008 de fecha 27 de agosto del 2008
2. La Secretaría de Control Urbano, en términos de lo previsto en el artículo 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, emitió el siguiente **dictamen técnico**:

|                          |                                                                          |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| No. de Expediente        | DEMT 19872 2010                                                          |
| No. Expediente Catastral | 01-176-024                                                               |
| Asunto.                  | Demolición Total<br>DEMOLICION TOTAL                                     |
| Ubicación.               | VASCONCELOS S/N Del Valle entre las Calles PRIV VASCONCELOS y RIO BALSAS |
| Propietario.             | GIANNA MARIA BARRAGAN JUAREZ                                             |
| Superficie del Predio.   | 850.16 m <sup>2</sup>                                                    |
| Construcción Existente.  | 489 m <sup>2</sup>                                                       |
| DICTAMEN.                |                                                                          |



FECHA INGRESO 26 DE AGOSTO DEL 2010.

Se considera como Positivo, toda vez que cumple con lo dispuesto en el Artículo 146 tercer párrafo del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Municipio de San Pedro, Garza García, N.L

Presenta solicitud formal del propietario o poseedor, presenta también escrito dirigido al Secretario donde especifica que la demolición total es para un nuevo proyecto, (OFICINAS). Por lo que cumple.

Presenta 6 fotografías de la construcción. Por lo que cumple.

Presenta carta del responsable de la demolición y copia de la cédula profesional del mismo. Por lo que cumple.

Presenta pago del predial del 2010 de fecha 18 de enero del 2010. Por lo que cumple.

Presenta carta poder notariada para éste trámite, de fecha 23 de julio del 2010. Por lo que cumple.

Presenta copia del antecedente del predio. (Licencia de Demolición Total con el no. de expediente administrativo DEMA 17236/2008) Por lo que cumple.

Presenta copia de la escritura del predio con el No. 2008, inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el no. 1759 VOL. 101 libro 71 sección propiedad unidad Garza García, con fecha 17 de octubre del 2007 a favor de la Sra. Gianna María Barragán Juárez. Por lo que cumple.

#### ANTECEDENTES.

Presenta copia de la Licencia de Demolición con el No. de Expediente Administrativo DEMA 17236/2008 de fecha 27 de agosto del 2008.

#### INSPECCIÓN FÍSICA.

Fecha: 28/07/2010 10:15:22 a.m. Usuario: María Elena Ramos Ramos Comentarios: Sin Comentarios  
Fecha: 29/07/2010 11:05:41 a.m. Usuario: María Elena Ramos Ramos Comentarios: Avance de obra efectuado por el Arq. Aldo de León Saucedo. Hasta este momento no se han empezado trabajos de demolición, y colinda al norte con habitacional, al sur, al oriente y al poniente con comercial.

#### DESGLOSE DE ÁREAS DEL PROYECTO. (Construcción Cerrada)

DEMOLICION TOTAL DE CONSTRUCCION EXISTENTE  
489.00 m<sup>2</sup>

Área Total: 489,00 m<sup>2</sup>

(Construcción Abierta)

Área Total: m<sup>2</sup>

#### ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN.



|                                                   | NORMA                 | PROYECTO              | CUMPLE |
|---------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------|
| Superficie del Predio:                            | 850,16 m <sup>2</sup> | 850,16 m <sup>2</sup> |        |
| CUS (Coeficiente de Uso del Suelo):               | m <sup>2</sup>        | 0 m <sup>2</sup> 0    |        |
| COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo):         | m <sup>2</sup>        | m <sup>2</sup>        |        |
| Superficie de Área Libre para Absorción:          | m <sup>2</sup>        | m <sup>2</sup>        |        |
| Altura máxima:                                    | m <sup>2</sup>        | m <sup>2</sup>        |        |
| Nº Cajones de Estacionamiento:                    |                       |                       |        |
| Nº Cajones de Estacionamiento para Discapacitados |                       |                       |        |
| CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo)        | veces                 | veces                 |        |
| COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo)          | %                     | %                     |        |
| CAS (Coeficiente de Absorción del Suelo)          | %                     | %                     |        |
| Remetimiento Frontal:                             | mts.                  | mts.                  |        |
| Remetimiento Posterior:                           | mts.                  | mts.                  |        |
| Remetimiento Lateral                              | mts.                  | mts.                  |        |

CONSIDERANDOS.

Vialidad.

Dictamen:

NO REQUIERE

Marcación:

- Dictamen de Soporte Técnico  
NO REQUIERE

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

**CUARTO.** Por lo antes expuesto y analizado, esta Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento, advierte que de las constancias que integran el expediente administrativo número DENT 19872/2010, que el solicitante cumplió con cada uno de los requisitos que establece el artículo 146 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García y artículo 288 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, por lo que, en ese orden de ideas, la Comisión de Control Urbano al considerar las opiniones de la Secretaría de Control Urbano, así como cada una de las constancias que integran el expediente administrativo número DENT 19872/2010 y por tratarse de una demolición no se analizan los lineamientos de construcción de las edificaciones, ya que con lo solicitado no se afecta al uso de suelo del inmueble, por lo que, habiendo cumplido con lo dispuesto por el artículo 286 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y 146 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, **RESULTA PROCEDENTE AUTORIZAR LA DEMOLICIÓN TOTAL**, sustentándose, además con lo previsto en los artículos 191, 192, 226 fracción IV, 227, segundo párrafo, 281, 290, 291 y demás aplicables de la Ley antes citada, haciendo la observación que de acuerdo a lo que establece el diverso numeral 197 segundo párrafo del Ordenamiento Legal en cita, y de conformidad con el artículo 149, segundo párrafo, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la licencia de demolición total tendrá una vigencia de 6-seis meses a partir de la fecha de su expedición.

**QUINTO.** En virtud, de lo asentado en los resultandos y consideraciones de este dictamen y de acuerdo a lo establecido en el artículo 10, fracción XIII en relación con los diversos numerales 281 y 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y artículos 135 y 146 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, ésta Comisión de Control Urbano somete a la consideración del Republicano Ayuntamiento, el siguiente:

**ACUERDOS:**

**PRIMERO.** Con fundamento en el artículo 10 fracción XIII en relación con el diverso numeral 287 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, artículos 135, 149 y demás relativos del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León y condicionado a que el solicitante cumpla con lo establecido en el considerando Cuarto, se **APRUEBA** la solicitud presentada por la C. GIANNA MARIA BARRAGÁN JUÁREZ, mediante la cual solicita la LICENCIA DE DEMOLICIÓN TOTAL 489.00 METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN PARA EL PREDIO CON SUPERFICIE DE 850.16 METROS CUADRADOS, ubicado en la calle Vasconcelos s/n entre las calles Privada Vasconcelos y Río Balsas de la Colonia del Valle en este municipio, identificado con el expediente catastral número 01-176-024, radicada en la Secretaría de Control Urbano bajo el expediente administrativo número DEMA 19872/2010.

**SEGUNDO.** Así mismo, se estima **PROCEDENTE** autorizar al Secretario de Control Urbano a expedir la licencia respectiva previo el pago de derechos correspondiente, la cual tendrá una vigencia de 6-seis meses contados a partir de su expedición, lo anterior en términos de lo previsto en el diverso numeral 197 segundo párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y de conformidad con el artículo 149, segundo párrafo, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**TERCERO.** La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dicta con base a la documentación, datos e informes proporcionados por la solicitante, bajo su estricta responsabilidad.

**CUARTO.** 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.

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

Atentamente San Pedro Garza García, N. L., a 13 de septiembre de 2010. H. COMISIÓN DE CONTROL URBANO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO. C. LIC. CLAUDETTE TREVIÑO MÁRQUEZ PRESIDENTE A FAVOR; C. LIC. ALEJANDRA MAYELA GARZA DOMÍNGUEZ SECRETARIO A FAVOR; ARQ. DAGOBERTO EDUARDO FLORES LOZANO VOCAL A FAVOR; C. FRANCISCO JAVIER CANTÚ GONZÁLEZ VOCAL A FAVOR; C. LORENA CANALES MARTÍNEZ VOCAL A FAVOR; C. MARÍA DEL REFUGIO DE LEÓN MARTÍNEZ VOCAL AUSENTE CON AVISO

**Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez.** Es que en el acuerdo primero, en el proemio se establece que los 850.16 metros es el área y que la construcción no dice cuanto es en el acuerdo, en el acuerdo dice demolición total de construcción en el predio con superficie 850.16 metros cuadrados de demolición, se supone que va a demoler 850 metros cuadrados pero en el dictamen técnico dice que son 489, entonces nada más aclarar ahí en el acuerdo primero cuanto es lo que están autorizando, aquí trae 489, si bien la superficie si es de 850.16, pero está autorizando derrumbar 489, sería nada más corregir aquí en el acuerdo primero.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó:** ¿Cuál es el correcto?

**Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez.** Según en el dictamen técnico 489.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó:** 489 es el correcto, adelante Regidor Flores

**Regidor, Arq. Dagoberto Eduardo Flores Lozano.** Nada más una observación a lo que se está refiriendo el Síndico, lo que pasa es correcto lo que él dice, hay 489 metros cuadrados de losa que se va a retirar, pero el predio que estamos en cuestión era un auto lavado y tiene unas bardas perimetrales que abarca todo el terreno por eso es la diferencia de semántica ahora que está de moda la palabra.

**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 DEMA 19872/2010 relativo a solicitud de Licencia de Demolición Total de Construcción para un predio, en los términos expuestos, lo cual fue aprobado por unanimidad con 2 ausencias.

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** Para la presentación del vigésimo segundo dictamen tiene la palabra el C. Regidor, Arq. Dagoberto Eduardo Flores Lozano relativo al Expediente Administrativo US 19895/2010.



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

A los integrantes de la Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento nos fue turnada en fecha 9 de septiembre de 2010, la solicitud presentada en fecha 31 de agosto del año en curso, por el C. SERGIO VILLARREAL GUAJARDO., mediante la cual solicita LA LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIAL, DE SERVICIO Y MULTIFAMILIAR, ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE LOS LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS a los cuales deberá sujetarse el uso de suelo, respecto al inmueble ubicado en la Calle Río Colorado No 413 oriente entre las calles de Río Rosas y Avenida Gómez Morín de la Colonia Del Valle de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual está identificado con el expediente catastral número 01-053-003 y cuenta con una superficie de 500.00 metros cuadrados, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número US-19895/2010; por lo que se presenta ante esa H. Autoridad el siguiente Dictamen bajo los siguientes resultandos y consideraciones de orden legal.

**RESULTANDO:**

PRIMERO.- El C. SERGIO VILLARREAL GUAJARDO., presentó solicitud referente a la Licencia de Uso de Suelo para Comercial, de Servicio y Habitacional Multifamiliar, así como la aplicación de los lineamientos urbanísticos a los cuales deberá sujetarse el uso de suelo, respecto al inmueble ubicado en la Calle Río Colorado No 413 oriente entre las calles de Río Rosas y Avenida Gómez Morín de la Colonia Del Valle de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual está identificado con el expediente catastral número 01-053-003 y cuenta con una superficie de 500.00 metros cuadrados, solicitud que fue presentada en fecha 31 de agosto de 2010 ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número US-19895/2010.

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

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

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

"Tomando en consideración que el inmueble con expediente catastral 01-053-003, ubicado frente a la vía pública Río Colorado No 413 oriente entre las calles de Río Rosas y Avenida Gómez Morín de la Colonia Del Valle, de éste Municipio, de acuerdo al Plano E-2 de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo Propuestos, del Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024, se encuentran en una zona de uso mixto denominado Centrito Valle, y conforme a la Matriz de Compatibilidad de Usos, Destinos del Suelo por Zonas; Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, Usos Mixto, "Centrito Valle" contenida en el citado Plan, determina como permitidos y condicionado los giros o clasificaciones descritos en el Considerando Quinto punto Zonificación número I inciso A) del presente Dictamen; por lo cual se dictamina como POSITIVO la expedición de la Licencia de uso de suelo (para todos los usos permitidos y condicionados), para Habitacional Multifamiliar, Comercial y de Servicios, únicamente para los giros o funciones específicas descritas en el punto I inciso A), de zonificación del apartado presente dictamen, que para todo efecto legal se tienen por transcritos, condicionados a que el solicitante, o terceros causahabientes cumplan con los lineamientos urbanísticos señalados en el punto V del presente dictamen, así como con las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables al caso concreto.

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

QUINTO.- El expediente administrativo US-19895/2010, así como el dictamen técnico emitido por la Secretaría de Control Urbano, fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano de Control Urbano el día 9 de septiembre de 2010, quienes emitieron su opinión en los siguientes términos: "a favor de lo peticionado".

SEXTO.- La Secretaría de Control Urbano, en términos de lo establecido en el artículo 282 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y en el artículo 138, fracción XIII del



Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 9 de septiembre de 2010, turnó a esta Comisión de Control Urbano del Republicano Ayuntamiento el expediente formado con motivo de la solicitud del promovente, a fin de que emitiera dictamen y quedar en posibilidad de presentarlo a la consideración del pleno del Republicano Ayuntamiento.

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

CONSIDERANDO:

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

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

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

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

- Escritura Pública número 19,517 – diecinueve mil quinientos diecisiete de fecha 12-doce de febrero de 1999-mil novecientos noventa y nueve pasada ante la fe del Licenciado Sonia Garza Guajardo, Notario Público Suplente Adscrito a la Notaria Pública Número 33 C. Licenciado Gilberto Federico Allen, con ejercicio en esta ciudad, mediante la cual se celebró un contrato de compra venta del bien inmueble entre el señor Eduardo Treviño Landois como Vendedor y el señor Sergio Villarreal Guajardo como comprador, la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 744 volumen 78 libro 105 sección propiedad unidad Garza García.

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-19895/2010 y sus antecedentes, así mismo considerando la opinión del Consejo Consultivo Ciudadano de Control Urbano y el dictamen técnico de la Secretaría de Control Urbano, presenta ante este Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, el Dictamen correspondiente respecto a la solicitud presentada por el C. SERGIO VILLARREAL GUAJARDO, mediante la cual solicita LA LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIAL, DE SERVICIO Y MULTIFAMILIAR, ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE LOS LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS a los cuales deberá sujetarse el uso de suelo, respecto al inmueble ubicado en la Calle Río Colorado No 413 oriente entre las calles de Río Rosas y Avenida Gómez Morín de la Colonia Del Valle de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual está identificado con el expediente catastral número 01-053-003 y cuenta con una superficie de 500.00 metros cuadrados, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número US-19895/2010, y de la cual, del dictamen técnico emitido por la Secretaría de Control Urbano, se desprende, lo siguiente:

I.- ZONIFICACION

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

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

|      |                                                                                             |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1000 | Habitacional                                                                                |
| 1003 | Vivienda multifamiliar horizontal (135 m <sup>2</sup> por unidad de vivienda)               |
| 1004 | Vivienda multifamiliar vertical (departamentos) (135 m <sup>2</sup> 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, 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, “Centrito Valle” contenida en el citado Plan, las funciones habitacional multifamiliar, comercial y de servicios, se consideran como prohibidos los siguientes:

|       |                                  |
|-------|----------------------------------|
| Clave | Uso, Destino y Función del Suelo |
| 2100  | Comercial                        |
| 2101  | Fierro viejo                     |



|      |                                                                |
|------|----------------------------------------------------------------|
| 2102 | Materiales de demolición                                       |
| 2103 | Papel, cartón o vidrios usados                                 |
| 2104 | Desechos industriales                                          |
| 2105 | Materias primas y maquinaria agropecuaria                      |
| 2106 | Materiales y maquinaria para la industria y la construcción    |
| 2107 | Equipo y materiales para el comercio y servicios               |
| 2108 | Alimento preparado para animales                               |
| 2109 | Cueros y pieles                                                |
| 2112 | Madera, materiales de construcción                             |
| 2113 | Papel, cartón o vidrio nuevo                                   |
| 2114 | Envases                                                        |
| 2115 | Carbón mineral y otros combustibles sólidos                    |
| 2116 | Fertilizantes y plaguicidas                                    |
| 2117 | Combustible derivados del petróleo                             |
| 2118 | Productos químico-farmacéuticos o para usos industriales       |
| 2121 | Vehículos de transporte, accesorios, refacciones y partes      |
| 2133 | Depósito y venta de cerveza                                    |
| 2134 | Vinos y Licores                                                |
| 2136 | Mercados públicos                                              |
| 2144 | Gasolineras                                                    |
| 2145 | Estaciones de gas licuado de petróleo                          |
| 2146 | Venta de grasas y aceites lubricantes                          |
| 2155 | Venta de automóviles, camiones, motocicleta y similares        |
| 3100 | Servicios                                                      |
| 3104 | Bar y cantina                                                  |
| 3200 | Cabarets y centros nocturnos                                   |
| 3201 | Cabarets                                                       |
| 3202 | Centro nocturno                                                |
| 3203 | Discoteca                                                      |
| 3204 | Prostíbulo                                                     |
| 3205 | Espectáculo con exhibición de personas desnudas o semidesnudas |
| 3300 | De alojamiento                                                 |
| 3302 | Motel                                                          |
| 3303 | Posada                                                         |
| 3304 | Casa de Asistencia                                             |
| 3305 | Casa de huéspedes                                              |
| 3400 | Servicios bancarios y financieros                              |
| 3402 | Aseguradoras                                                   |
| 3403 | Arrendadoras                                                   |
| 3404 | Banco                                                          |
| 3405 | Cajero automático                                              |
| 3500 | Prestación de servicios a empresas y particulares              |
| 3502 | Control de plagas                                              |
| 3800 | Servicios de asistencia social                                 |
| 3803 | Asilo de ancianos                                              |
| 3900 | Asociaciones civiles                                           |
| 3903 | Club deportivo                                                 |
| 3904 | Club social                                                    |
| 4000 | Servicios religiosos y mortuorios                              |
| 4002 | Convento                                                       |
| 4005 | Cementerio, panteón                                            |
| 4100 | Servicios de recreación pasiva                                 |
| 4104 | Autódromo                                                      |
| 4105 | Velódromo                                                      |
| 4106 | Palenque                                                       |
| 4107 | Estadio                                                        |
| 4108 | Parque deportivo                                               |
| 4109 | Casino, casa de apuestas y similares                           |
| 4110 | Lotería                                                        |
| 4111 | Videojuegos, juegos de mesa                                    |
| 4200 | Servicios de recreación activa                                 |
| 4205 | Billar                                                         |
| 4206 | Centro para eventos sociales                                   |
| 4300 | Servicios culturales                                           |
| 4404 | Zoológico                                                      |



|      |                                           |
|------|-------------------------------------------|
| 4700 | Servicios personales                      |
| 4702 | Sala de masajes terapéuticas              |
| 4900 | Servicios de comunicaciones y transportes |
| 4902 | Telégrafos                                |
| 4907 | Estación de televisión                    |

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

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

**II. LAS EDIFICACIONES QUE SE EFECTUARÁN EN EL PREDIO CON EXPEDIENTE CATASTRAL 01-053-003, DE CONFORMIDAD CON EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, DEBERÁ SUJETARSE A LOS SIGUIENTES LINEAMIENTOS DE DESARROLLO URBANO:**

| CONCEPTO                                    | NORMATIVIDAD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Densidad                                    | HM5 (135.00 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Altura Máxima                               | Las edificaciones con uso de suelo comercial, de servicios o mixto podrán tener una altura de 10 metros, a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante, (Correspondiente a la altura de que se trate) y la colindancia del más próximo predio habitacional unifamiliar señalado en el Plan.<br>Artículo 63<br><br>Vivienda Multifamiliar Vertical: Se le permitirá una altura máxima de 12 metros, a la cual se le podrá agregar la mitad de la distancia que exista entre el punto de desplante, (correspondiente a la Altura que se trate) y la colindancia del más próximo lote o predio que el Plan determine con uso de suelo Habitacional. Artículo 48 fracción II<br><br>Vivienda multifamiliar horizontal: cada edificación no deberá sobrepasar la altura de 12 metros o tres pisos lo que sea mayor. Artículo 48 fracción III |
| Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS) | 1.50 veces Artículo 65 Fracción II, número 1<br>En los supuestos establecidos en la fracción II, número 1, de éste artículo el área de la edificación destinada a uso habitacional y el área de estacionamientos para el uso de habitacional no se contabilizarán para efectos del cálculo del Coeficiente de Utilización del Suelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)   | 70% Artículo 65 Fracción I letra b.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Coefficiente de Área Verde (CAV)            | 15% Artículo 68 Fracción II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Remetimiento Frontal                        | Comercial, Servicios o Mixto: el 5% de la longitud del frente del lote, con excepción de las casetas de vigilancia menores de 10 metros cuadrados de construcción, así como en los casos de pórticos de accesos. Artículo 64 fracción II<br><br>Multifamiliar: el 5% de la longitud del frente del lote o predio. Artículo 53 fracción II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Remetimiento Posterior                      | Comercial, Servicios o Mixto: Tres metros o el 10% de la longitud de la colindancia posterior, el que resulte mayor, cuando colinde con inmueble que el Plan o Programa determine con uso habitacional unifamiliar o multifamiliar. Artículo 64 fracción III letra b.<br>No se exigirá remetimiento posterior en sótano. Artículo 64, segundo párrafo.<br><br>Multifamiliar: tres metros o el 10% de la longitud de la colindancia posterior, el que resulte mayor, en el caso de la vivienda multifamiliar cuando colinde con vivienda unifamiliar. Artículo 53 fracción III letra c.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Remetimiento Lateral                        | Comercial, Servicios o Mixto: Ninguno cuando colinde con inmuebles que el Plan o Programa determina con usos de suelo comercial, de servicios, mixto o industrial o cuando la colindancia sea con una vía pública, derecho de paso propiedad municipal o un área de propiedad municipal destinada a parque, jardín o plaza.<br>Artículo 64 fracción IV letra a.<br><br>Un metro o el 3% de la longitud de cada colindancia lateral, el que resulte mayor cuando colinde con vivienda unifamiliar o multifamiliar. Artículo 64 fracción IV letra b                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Multifamiliar: en vivienda multifamiliar de más de tres pisos de altura, en donde los lotes o predios tengan frente mayor a 15 metros, el remetimiento mínimo lateral será de 1 metro o el 3% de la longitud de los lados del terreno, el que resulte mayor. Artículo 53 fracción IV letra e. |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

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

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

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

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

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

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



4. Por cada unidad de vivienda o departamento mayor de 400 metros cuadrados de construcción, 4 cajones de estacionamiento.

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

En todos los casos, se deberán habilitar cajones de estacionamiento adicionales para visitantes, de conformidad con la cantidad de departamentos o unidades de vivienda que se pretenda edificar en el inmueble, conforme a los siguientes parámetros:

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

Más de 100 departamentos se multiplicará el factor del 18% por el número de departamentos con que cuente 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, 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                                           | 1 cajón por cada 100 m2 o fracción menor de                                                                                                                                                                                                  |



|      |                                   |                                                                                                                                                                                                  |
|------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2151 | Refaccionarias                    | 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 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                                              |                                                             |
| 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<br>SENCILLA | HILERA<br>DOBLE | HILERA<br>SENCILL<br>A | HILERA<br>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<br>(X)                | ANCHO<br>(A) | LARGO<br>(B) | HORIZONTAL<br>(C) | UN SOLO SENTIDO             |                 | DOBLE SENTIDO      |                 |
|                              |              |              |                   | HILERA<br>SENCILLA          | HILERA<br>DOBLE | HILERA<br>SENCILLA | HILERA<br>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 de que impidan la visión y la circulación hacia los lotes o predios con uso de suelo habitacional. Así mismo, el sistema de alumbrado a emplear en el estacionamiento no debe generar molestias o afectar de algún modo a los vecinos colindantes. (Artículo 93 del citado Reglamento).

En las edificaciones comerciales, de servicios, mixtos, industriales, destinos de equipamiento urbano o destinos de infraestructura los cajones de estacionamiento para empleados deben de estar identificados en el proyecto y señalados físicamente dentro del inmueble. (Artículo 96 del citado Reglamento).

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



al otorgarse la Licencia de Uso de Suelo o de Construcción respectivas. (Artículo 97 del citado Reglamento).

Las construcciones que se realicen deberán de contar con la iluminación y ventilación natural por medio de ventanas que den directamente a la vía pública, a patios interiores o espacios abiertos, salvo en los casos que por su naturaleza no las requieran y realizarse bajo las especificaciones que permitan prevenir y combatir los riesgos de incendios, según el tipo de utilización de la edificación, debiendo cumplir con las recomendaciones que emita alguna institución competente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 228 fracción VIII y IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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

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

#### DICTAMEN.

Tomando en consideración que el inmueble con expediente catastral 01-053-003, ubicado frente a la vía pública Río Colorado No 413 oriente entre las calles de Río Rosas y Avenida Gómez Morín de la Colonia Del Valle, de éste Municipio, de acuerdo al Plano E-2 de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo Propuestos, del Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2024, se encuentran en una zona de uso mixto denominado Centrito Valle, y conforme a la Matriz de Compatibilidad de Usos, Destinos del Suelo por Zonas; Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, Usos Mixto, "Centrito Valle" contenida en el citado Plan, determina como permitidos y condicionado los giros o clasificaciones descritos en el Considerando Quinto punto Zonificación número I inciso A) del presente Dictamen; por lo cual se dictamina como POSITIVO la expedición de la Licencia de uso de suelo (para todos los usos permitidos y condicionados), para Habitacional Multifamiliar, Comercial y de Servicios, únicamente para los giros o funciones específicos descritas en el punto I inciso A), de zonificación del apartado presente dictamen, que para todo efecto legal se tienen por transcritos, condicionados a que el solicitante, o terceros causahabientes cumplan con los lineamientos urbanísticos señalados en el punto V del presente dictamen, así como con las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables al caso concreto.

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

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. SERGIO VILLARREAL GUAJARDO, su petición relativa a la LICENCIA DE USO DE SUELO PARA COMERCIAL, DE SERVICIO Y MULTIFAMILIAR, ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE LOS LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS a los cuales deberá sujetarse el uso de suelo únicamente para los giros o funciones específicas señaladas en el CONSIDERANDO QUINTO, número I, denominado zonificación y condicionado a que cumpla con lo establecido en los puntos II y III del considerando en mención, (quinto) de la presente resolución para el inmueble ubicado en la Calle Río Colorado No 413 oriente entre las calles de Río Rosas y Avenida Gómez Morín de la Colonia Del Valle de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual está identificado con el expediente catastral número 01-053-003 y cuenta con una superficie de 500.00 metros cuadrados, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número US-19895/2010.

Así mismo por las razones y fundamentos expuestos en el Considerando Quinto, punto Zonificación, número I, inciso b), y conforme a lo previsto en la Matriz de Compatibilidad de Usos, Destinos del Suelo por Zonas; Zonas Primarias, Área Urbana, Zonas Secundarias, Usos Mixto, "Centrito Valle" contenida en el citado Plan en el cual se determina como prohibidos los giros o clasificaciones descritos en el Considerando Quinto punto número I inciso B), Zonificación del presente Dictamen, se dictamina como NEGATIVO la expedición de la Licencia de uso de suelo (para los usos prohibidos) para Comercial, Servicios y Multifamiliar, únicamente para los giros o funciones específicas descritas en el Considerando Quinto punto número I inciso B), de Zonificación del presente dictamen, para el predio ubicado en la Calle Río Colorado No 413 oriente entre las calles de Río Rosas y Avenida Gómez Morín de la Colonia Del Valle de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual está identificado con el expediente catastral número 01-053-003 y cuenta con una superficie de 500.00 metros cuadrados, solicitud que fue presentada ante la Secretaría de Control Urbano, misma que integró el expediente administrativo número US-19895/2010.

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

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

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

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

CUARTO:- La presente no constituye una licencia de construcción ni de uso de edificación, sino únicamente es sobre el uso de suelo solicitado para el predio, por lo que el interesado para estar en posibilidad de materializar los giros que se le señalaron, en forma individualizada, deberá tramitar las



licencias correspondientes, quedando supeditado a la vigencia de los mismos, por lo que se apercibe al solicitante que se ajustará a las disposiciones de carácter general de la materia vigentes al momento de su solicitud, a fin de proceder a la aprobación de las licencias correspondientes.

QUINTO:- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 361 párrafos tercero y cuarto de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el otorgamiento de las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad de conformidad con esta Ley no impide ni condiciona el ejercicio de las facultades de verificación a cargo de las autoridades competentes; y las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con esta Ley, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

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

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

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

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

**Regidora, C. María Mercedes Kontos Fuentes.** Yo nada más quiero hacer una observación, esta sí efectivamente es una zona mixta, nada más que estamos viendo que son 500 metros, el momento que solicita la palabra mixto es que tiene pensado hacer las tres cosas que encierra lo mixto, el servicio, lo habitacional y lo comercial, en 500 metros se me hace un pedazo muy chico para ocupar lo mixto, yo quisiera nada más hacer una observación porque ahora que nos enfrentamos al nuevo Plan Parcial poner como consideración que lo mixto se presente a partir de los 1,000 metros para arriba, vamos tantito nada más tomando conciencia, porque aquí estás hablando que en 500 metros porque es muy poca la superficie para ya cargar con los tres giros, ahorita tiene que pasar porque no tenemos esa medida ese candado pero lo podemos hacer ya en la consulta

**Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez.** Nada más una observación en esté falta la firma de la Regidora María del Refugio, si bien si firmo el acuerdo acá nada más para que no se quede sin firma.

**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 19895/2010 relativo a solicitud de Licencia de Uso de Suelo para comercial, de servicios y multifamiliar así como la aplicación de lineamientos urbanísticos, en los términos expuestos, lo cual fue aprobado por unanimidad con 2 ausencias.**

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

**Se somete a su consideración la dispensa de lectura del dictamen y de ser necesaria la intervención de la Lic. Patricia Martínez Sánchez para la presentación del asunto de la Comisión de Espectáculos y Expendio de Bebidas Alcohólicas, lo cual fue aprobado por unanimidad con 2 ausencias.**

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

##### **P r e s e n t e:**

A los integrantes de la Comisión de Espectáculos y Expendio de Bebidas Alcohólicas del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 17-diecisiete de agosto de 2010-dos mil diez, nos fue turnado para su estudio, análisis y dictamen el expediente número SP-14/2008, formado por la Dirección de Ordenamiento e Inspección, dependiente de la Secretaría del Republicano



Ayuntamiento, respecto a la **REVOCACIÓN** de la licencia para la venta de cerveza vinos y licores en envase o botella abierta o al coqueo acompañado de alimentos, otorgada a la persona física el **C. JORGE ALBERTO FLORES GARCIA**, a quien se le autorizó licencia de venta de alcohol para ejercerla en un establecimiento con el giro de Restaurante con venta de cerveza, vinos y licores en envase o botella abierta o al coqueo acompañado de alimentos, con el nombre comercial de **LAMBDA LOUNGE**, en el inmueble ubicado en la Calzada Del Valle Alberto Santos González número 401 oriente Local I - 3 en la Colonia Del Valle de San Pedro Garza García, Nuevo León y registrada ante la Tesorería Municipal bajo la cuenta 4391; expediente respecto al cual se emite el siguiente **DICTAMEN**, tomándose en cuenta lo siguiente:

#### RESULTANDO

**PRIMERO:** Que con fecha 12-doce de agosto de 2008-dos mil ocho, se autorizó el expediente administrativo número SP-14/2008, para la venta de cerveza vinos y licores en envase o botella abierta o al coqueo acompañado de alimentos, otorgada a la persona física el **C. JORGE ALBERTO FLORES GARCIA**, a quien se le autorizó licencia de venta de alcohol para ejercerla en un establecimiento con el giro de Restaurante con venta de cerveza, vinos y licores en envase o botella abierta o al coqueo acompañado de alimentos, con el nombre comercial de **LAMBDA LOUNGE** en el inmueble ubicado en la Calzada Del Valle Alberto Santos González número 401 oriente Local I - 3 en la Colonia Del Valle de San Pedro Garza García, Nuevo León y registrada ante la Tesorería Municipal bajo la cuenta 4391.

**SEGUNDO:** Que con fecha 03-tres de agosto de 2010-dos mil diez, el **C. JORGE ALBERTO FLORES GARCIA**, compareció y solicitó la baja voluntaria de la Licencia para la venta y consumo de bebidas alcohólicas en el domicilio antes mencionado; compareciendo en forma personal ante al C. Lic. Eduardo Alonso Mendivil en su calidad de Director de Ordenamiento e Inspección de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, N.L., señalando como domicilio el ubicado en la Calle Antigua Carretera a Chipinque número 106, Colonia Residencial Chipinque de este Municipio, identificándose con licencia de conducir número 3835016, expedida por el Gobierno del Estado de Nuevo León; manifestando lo siguiente: "QUE SOY EL TITULAR DE LA LICENCIA DE ALCOHOLES DEL NEGOCIO DENOMINADO LAMBDA LOUNGE, UBICADO EN CALZADA DEL VALLE 401 LOCAL I-3 EN LA COLONIA DEL VALLE, EN ESTE MUNICIPIO Y POR VOLUNTAD PROPIA OCURRO A DAR DE BAJA LA LICENCIA EN MENCIÓN Y QUE ES TODO LO QUE TENGO QUE MANIFESTAR".

En consecuencia a lo anterior y

#### CONSIDERANDO

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

**SEGUNDO:** Que de las constancias que integran el expediente que nos ocupa, se desprende que la persona física el **C. JORGE ALBERTO FLORES GARCIA**, a quien se le autorizó licencia de venta de alcohol para ejercerla en un establecimiento con el giro de Restaurante con venta de cerveza, vinos y licores en envase o botella abierta o al coqueo acompañado de alimentos, con el nombre comercial de **LAMBDA LOUNGE**, en el inmueble ubicado en la Calzada Del Valle Alberto Santos González número 401 oriente Local I - 3 en la Colonia Del Valle de San Pedro Garza García, Nuevo León y registrada ante la Tesorería Municipal bajo la cuenta 4391, solicitó la baja voluntaria de dicha licencia; lo cual es de tomarse en cuenta en virtud de que se actualiza el supuesto contenido en el artículo 53 del Reglamento que Regula la Venta y Consumo de Bebidas Alcohólicas en este Municipio, por lo que no existe obstáculo para la revocación de la Licencia, habida cuenta de que la manifestación de su voluntad fue ratificada ante esta autoridad y que no existe duda respecto a la renuncia de su derecho.

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

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

#### ACUERDO

**PRIMERO.- Se REVOCA la LICENCIA PARA LA VENTA DE CERVEZA VINOS Y LICORES EN ENVASE O BOTELLA ABIERTA O AL COPEO ACOMPAÑADO DE ALIMENTOS**, otorgada a la persona física el **C. JORGE ALBERTO FLORES GARCIA**, a quien se le autorizó para ejercerla en un establecimiento con el giro de Restaurante con venta de cerveza, vinos y licores en envase o botella abierta o al coqueo acompañado de alimentos, con el nombre comercial de **LAMBDA LOUNGE**, en el inmueble ubicado en la Calzada Del Valle Alberto Santos González número 401 oriente Local I - 3 en la Colonia Del Valle de San Pedro Garza García, Nuevo León y registrada ante la Tesorería Municipal bajo la cuenta 4391. La revocación decretada no implica liberación alguna de los



adeudos generados por la omisión en el pago de contribuciones municipales o sanciones por las infracciones cometidas a la reglamentación Municipal.

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

**TERCERO.-** Por conducto del C. Secretario del Republicano Ayuntamiento dése el legal y debido cumplimiento al presente acuerdo y notifíquesele personalmente a la persona física el **C. JORGE ALBERTO FLORES GARCIA**, en su domicilio ubicado en la Calle Antigua Carretera a Chipinque número 106, Colonia Residencial Chipinque de San Pedro Garza García, N.L.

Atentamente San Pedro Garza García, N.L., a 25 de Agosto de 2010 H. COMISIÓN DE ESPECTÁCULOS Y EXPENDIO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO. C. LIC. ROBERTO BERLANGA SALAS PRESIDENTE A FAVOR; LIC. ALEJANDRA MAYELA GARZA DOMINGUEZ SECRETARIO AUSENTE CON AVISO; C. FRANCISCO JAVIER CANTU GONZALEZ VOCAL A FAVOR; C. LIC. HERNAN JAVIER GARCIA CORRAL FERRIGNO VOCAL A FAVOR.

**Regidor, Lic. Roberto Berlanga Salas.** Quiero nada más ampliar un poquito, se trata de la Plaza 401 en el tercer piso actualmente el local se llama la Félix, está administrado por el grupo Pangueta y este negocio se dio de baja y entro la Félix en su lugar.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Se somete a su consideración el dictamen presentado por la Comisión de Espectáculos y Expendio de Bebidas Alcohólicas referente a la Revocación de Licencia para la Venta de Cerveza, Vinos y Licores en envase o botella abierta o al copeo acompañado de alimentos, otorgada dentro del expediente SP-14/2008 y a la que corresponde el número de cuenta 4391 en los términos expuestos, lo cual fue aprobado por unanimidad con 3 ausencias.**

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** Continuando con el **punto número 11 del Orden del Día**, que es Asuntos Generales, se encuentra inscrito primeramente: el Regidor Hernán García-Corral

**Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno.** Tengo dos temas específicos uno es que el Arquitecto Aldo Decanini, en base a las instrucciones del señor Alcalde ya ha mandado notificación a la empresa denominada Toyota en la cual tiene un estacionamiento de más de 4,000 metros cuadrados y que no cuenta con un solo permiso de construcción, entonces quiero informarle al Cabildo que ya está en proceso esta situación, sin embargo también quiero comentar el hecho que en la Comisión de Alcoholes hay un asunto que estamos pendientes todavía por resolver, porque en un centro comercial que se llama Plaza Tanarah han estado constantemente excepciones a las reglas y yo creo que es necesario que también entren en la ley que ya no estén constantemente haciendo excepciones en ese caso.

**Regidora, C. María Mercedes Kontos Fuentes.** Quiero nada más completar lo que está diciendo el Regidor Hernán, todo lo que tenga que ver con la Plaza Tanarah, yo los invito a que tenemos que regularizarlo, porque no es posible que esté dado de alta con 6 comensales por restaurante y que hoy por hoy, estén invadiendo parte del estacionamiento, entonces vamos pidiendo por favor tanto en Alcoholes como en Control Urbano que se presente la realidad que está pasando en ese centro comercial, que se regularice.

**Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez.** ¿La Toyota es la de Lázaro Cárdenas? y ¿cuáles son las infracciones de alcoholes?

**Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno.** No, de alcoholes no. La Toyota es la de Lázaro Cárdenas y lo de la Plaza Tanarah el problema es que le crecieron más de 12 pisos.

**Síndico Segundo, Lic. Hiram Luis De León Rodríguez.** No, pero lo de alcoholes.

**Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno.** Es uno que se llama Cangrejito Regio, el problema es súbitamente un estacionamiento se convierte de repente en terraza, entonces donde está el tráfico vehicular justo donde está haciendo curva, de repente lo convierten en terraza y lo único que hace es delimitar esa área con unos macetones que realmente no son absolutamente ninguna protección para el comensal y con el argumento que le sobran demasiados cajones de estacionamiento y como ha dicho aquí la Regidora Mercedes Kontos les sobran muchos lugares de estacionamiento porque los permisos para



los restaurantes se otorgaron a base de 6 comensales y aquí que lo diga el Regidor Roberto Berlanga cuando nosotros y Mercedes Kontos hemos ido a hacer inspección hemos dado con restaurantes que supuestamente tiene 6 comensales y hay 40, o sea se exceden astronómicamente, entonces en base a que se hizo el cálculo del estacionamiento, en base a 6 comensales o en base a 40 y luego.

**Regidora, C. María Mercedes Kontos Fuentes.** Ahorita tiene 2 niveles cancelados de estacionamiento, porque a la hora de terminar el proyecto se dieron cuenta que no se puede acceder a esos dos niveles de estacionamiento por las vueltas y por cuestión de ingeniería son inservibles esos 2 pisos de estacionamiento, pero ya viene un hotel en unas semanas más, entonces la pregunta es, ¿cuándo el hotel ya requiera ese uso dónde se van a estacionar?, ¿dónde va a ser el estacionamiento?, ¿en qué parte?

**Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno.** Mauricio, es bien importante poner orden Mauricio, como es posible que un estacionamiento se convierta en terraza para poder ampliar el local, entonces la verdad es yo no sé a quién le están viendo la cara, pero por lo pronto a mi no quiero que me la vean.

**El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó:** Nada más dos cosas puntuales, una para diferenciar porque de hecho te di el expediente de cómo se autorizó, te acuerdas para que me hicieras el favor de revisar la parte legal, en cuanto a lo que a mí me informaron en Control Urbano es que todo está autorizado desde la administración pasada incluyendo el moustro ese que hicieron con el pretexto que va a ser un hotel, ese es un tema, nada más es pregunta si ya lo acabaste de revisar y si crees que hubiera procedente alguna acción legal lo hacemos con mucho gusto pero me habías ofrecido hacer ese tema.

El otro, es un poco nada más para puntualizar si hay o no denuncia de estos excesos o si no, no sé si están enterados de ellos y si no para hacer una revisión con Control Urbano de local por local para que nos den has de cuenta como una auditoria de ver que se autorizó y ver que es la realidad y luego ver que decidimos aquí en el Cabildo, bueno, si les parece aquí va a quedar grabado y mañana Pepe me ayuda nada más para decirle a Aldo que haga una auditoria a todos los permisos para verla realidad y luego si les parece ya vemos para no andar que si ya lo denunciaron o no lo denunciaron, te digo si te parece lo hacemos así y la otra parte, pues ojalá termines de leer el expediente que según a mi me informan te lo pase legalmente no podemos hacer nada contra esas locuras que autorizaron de ese edificio espantoso que está en medio de nada, pero en fin, si quieres hacemos las dos cosas.

**Regidor, Lic. Roberto Berlanga Salas.** En efecto Mauricio esos, 12 pisos el Ayuntamiento pasado lo autorizó porque les dijo que quería ser cadena Best Western y que le exigían 200 habitaciones, entonces fue legal el permiso del aumento de los pisos, lo que sí está estimado en 80 cajones que va a mitad del hotel porque son 3 cuartos por auto más los empleados, habría que ver si van a caber.

**El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó:** Vamos a hacer la auditoria si les parece, que nos den un reporte con todo lo urbano que dice Mercedes de los estacionamientos que aparentemente no están funcionando esos dos pisos y de la realidad de los permisos otorgados contra lo que está pasando, para la siguiente junta de Cabildo que nos den un reporte sobre el tema.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó:** El segundo asunto general registrado tiene el uso de la palabra el Regidor Eduardo Flores.

**Regidor, Arq. Dagoberto Eduardo Flores Lozano.** Entre varios vecinos me expresaron que preocupados por tratar de restar el deterioro urbano y el desgaste de la calidad de vida de los sampetrinos, resulta que hoy están demandados por Wal-Mart, menciono algunos, José Gerardo Elizondo, José Manuel García Ponc, Adrian Elizondo, aparte las esposas de ellos para coaxionar más la acción legal, se me hace incoherente que a nuestro municipio que no le metieron un gol sino le propinaron una goleada el equipo de Wal-Mart, la inmobiliaria MRP y la familia propietaria del predio, no les haya generado una acción legal, podemos esperar toda la noche que nos traigan un expediente jurídico y yo sé que no existe, no se trata de impedir la evolución y crecimiento controlado, ni detener la obra, se trata como hemos hecho con muchos proyectos en Control Urbano que se hagan las modificaciones para que no surja el caos, que en este caso no es la baja densidad utilizada, si no la necesidad de enjaretarnos un triple combo cuando uno de los elementos Sam's al igual que el existente Costco son mayoristas y que generan un impacto vial de miles de autos y camiones por turno, considero que es tiempo para volver hablar con ellos con la actuación



de una herramienta jurídica que nos haga modificar con ese proyecto y de ayudar a liberar a estos valientes vecinos de las sanciones jurídicas en su contra.

**El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó:** Mira por la parte del Ayuntamiento está el departamento jurídico si podemos asesorar a cualquiera de los vecinos, pues puntualmente lo hacemos con mucho gusto, yo no conozco a detalle del juicio del Wal-Mart, no sé si tu lo conozcas Alejandro, si le autorizan al abogado que nos pueda explicar.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó: Se somete a su consideración darle el uso de la palabra al C. Lic. Alejandro López Valdés, Director General de Asuntos Jurídicos, lo cual fue aprobado por unanimidad.**

**El C. Lic. Alejandro López Valdés, Director General de Asuntos Jurídicos, expresó:** Buenas noches, existen una serie de acciones de los vecinos y Wal-Mart tiene un proceso donde tiene la suspensión que ya se ha tocado aquí, las acciones que existen de índole penal tanto que los vecinos interpusieron la que pudiera existir de Wal-Mart contra ellos, no tenemos nosotros ninguna notificación, por dicho de los vecinos si sabemos que tiene algo contra ellos pero no tenemos una notificación formal contra nosotros.

**Regidor, Arq. Dagoberto Eduardo Flores Lozano.** Licenciado y nada más lo que está diciendo el Presidente municipal si esos vecinos se acercan al departamento jurídico que usted encabeza podemos ayudarles porque están haciendo en parte nuestra chamba.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó:** Si, con todo gusto, ellos ya tiene nuestro ofrecimiento y lo reitero.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó:** Hace dos días estuvieron con nosotros y les dijimos que en unos días íbamos a tener avances, pero con mucho gusto al término los volvemos a atender.  
Un siguiente tema lo presenta la Regidora Mercedes Kontos.

**Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar.** Nada más, quiero hacer un comentario ahí.

**Regidor, Arq. Dagoberto Eduardo Flores Lozano.** Vamos a decir, centrados en la construcción, en Control Urbano en el proyecto cuando estaba Mercedes Kontos, estaba Hernán García Corral y otras personas integrando la comisión vinieron estas personas, hablaron con nosotros y hablaron con el consejo y todos en esas sesiones opinamos siempre lo mismo, Sam's es el problema, no nos interesa si es la competencia de un súper mercado o no la haya, pero Sam's es el que va a generar un impacto vial desorbitarte un caos como estoy diciendo aquí y siguió adelante y vamos a decir no pudimos nosotros con un dictamen vial que si existió y sobre todo por el abasto y desabasto que generaba esas tiendas de esa capacidad de esa escala que es mayorías, el dictamen no está resuelta la vialidad y eso es lo que prendió a estos vecinos que ahorita vinieron a tocar la puerta y en realidad yo desconozco como lo sabe bien el Síndico Hiram de las cosas legales, pero si veo que nosotros en Control Urbano desde ese momento dijimos que cosas no procedían.

**Síndico Segundo Lic. Hiram Luis De León Rodríguez.** Nada más una cosa señor Secretario, desde luego que todo el Cabildo tiene la mejor intención de escuchar a los vecinos, yo mismo soy perjudicado por esa obra, nada más que para seguir los reglamentos en la sesión sólo pueden hablar los integrantes del Cabildo y los funcionarios, si gustan al termino podemos escucharlos y todos los que gusten quedarse, pero si romperíamos el formalismo, entonces nada más señalar eso, no es una descortesía, es que así es y creo que avanzamos y los podemos escuchar con mucho gusto.

**Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar.** Gracias a mí la verdad me da rabia lo que me acabas de decir ahorita, desde aquí le mando una súper mentada de madre al Director General del Wal-Mart y a todos sus secuaces, todos los 10 de mayo que quieran de mí parte y te pido como Alcalde Mauricio como Regidor, como ciudadano, que actuemos a favor de los vecinos, no podemos permitir este tipo de atropellos que a base de una compañía, del tamaño que es esa compañía, que siempre se sale con la suya, vengan a hacer lo que se le antoja en contra de los vecinos y ahora amedrentándolos mediante la acción de la ley y por la vía penal, te pido que participemos de una manera muy activa apoyándolos, te solicito el expediente que solicitaron hace unos días, que se me sea proporcionado y que participemos sinceramente todos, no se queden aquí sentados en la mesa, del partido que vengan, hay que poner orden, todas las irregularidades que se cometieron en la administración pasada, quien las haya cometido, debemos de limpiar todo ese mugrero y no permitir que se sigan



poniendo este tipo de tiendas en donde no debe de ser, gracias a Dios la valentía de algunos vecinos ya está actuándose conforme a la ley y se va a mandar citar a los responsables, pero no podemos permitir que esté pasando eso, en serio, me da rabia, me tiembla la mano del coraje y le vuelvo a decir al del Wal-Mart que vaya todos los 10 de mayo a donde él quiera pasarlo.

Te pido en serio por favor que llevemos una acción pero contundente.

**El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó:** Bueno, miren como Regidores y Síndicos hay más de 4 abogados y la realidad si hay algo que pueda hacer que no esté haciendo, díganmelo con mucho gusto tanto la parte de los vecinos como la parte de los Regidores yo lo único que les digo a los dos Regidores que están haciendo estas peticiones, que está todo el departamento legal a su disposición, obviamente si nos ayudan a hacer conducto con los vecinos Guarro y Chapín encantado, bueno al final de cuentas directo nada más que haya una coordinación, pero lo que esté en nuestra parte poderles apoyar con mucho gusto por su puesto, yo no sé los detalles de argucias, por donde pudiéramos, Hernán ojalá también nos ayudes con ese tema que se me hace que te ataña, Alejandra que también es abogada, Pepe que también es abogado, nuestro Director Jurídico, Ugo también es abogado hay 10 abogados aquí, porque no es nada más como yo entiendo la inquietud de los vecinos que si pero bueno pero concretamente que es lo que podamos hacer, les hablo en la palabra real porque a mí tampoco me gusta darles pretensiones a los vecinos de buenas ilusiones que luego no puedas cumplir nada, verdaderamente que analicen lo que es lo que sí se puede proceder y hacerlo y si hay cosas que no se pueden hacer pues saberlo, pero yo no quiero estar en esto nada más en especulaciones y buenas voluntades sino tratar de actuar y actuar puntualmente en lo que si se pueda hacer.

Entonces en ese sentido pues yo les pido a ustedes dos que están con esta presentación y bastante enojado acá Guarro, pues bueno encantado que sean conducto para que tanto a través de los abogados que estamos en Cabildo como el departamento jurídico que está en apoyo de la administración, pues cualquier procedimiento que crean que pueda proceder vamos a ayudar en todo este caso tanto contra Wal-Mart como a favor de los vecinos, ayudar con mucho gusto por parte del Ayuntamiento.

**Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno.** Básicamente yo secundo la mentada de madre que el Regidor Eduardo Cruz le hizo al Director Jurídico de Wal-Mart, porque es inaudito lo que están haciendo y quisiera tú compromiso Mauricio, porque yo sé que tú has dicho que quieres blindar San Pedro y que estás haciendo todo de frente a la ciudadanía, que realmente sea el departamento jurídico del Municipio que salga a la defensa de estos vecinos que ha sido injusta e indebidamente demandados para que no se les ocasione un daño patrimonial al tener que contratar a un abogado para contestar esa demanda, no es justo que ellos que son los perjudicados directamente, tengan todavía que desembolsar dinero para pagar una defensa legal en contra de la compañía más grande del mundo, es inaudito como Wal-Mart todavía siga adelante con ese proyecto.

**Regidor, Lic. Roberto Berlanga Salas.** Yo me pregunto en aras de preservar la calidad de vida de los sampetrino y yo participo porque por ahí transito dos veces al día, ¿cómo le van a hacer para sacar tantos carros?, en el caso del H.E.B. y el Palacio hay una calle a un lado y yo la transito y la verdad cuando me quiero meter ahí lo hago con mucha facilidad, cuando quiero salir, noto que hay carros en el H.E.B y en el Palacio, pero viendo la orografía y analizando dónde van a estar y aparte se van a sumar dos negocios adicionales al Wal-Mart que son el Sam's y el Vips, cuando le pregunté a Aldo acerca de las adecuaciones viales me dijo, ya van a cooperar con \$5 millones, yo me reí, el paso deprimido que hizo Margáin costo \$65 millones, ¿qué van a hacer con \$5 millones? ¿Dónde van a sacar los carros?, ¿ya no digamos los camiones, yo me pregunto, ¿en realidad estamos preservando la calidad de vida de los sampetrinos?

**Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar.** Nada más dos cosas para segundar rápido tú comentario, el día de ayer quise dar vuelta subiendo por Gómez Morín a las 2 de la tarde para agarrar Alfonso Reyes y no pude, porque se clausura el carril para agarrar Alfonso Reyes, donde está el Mater me tuve que ir hasta el Palestino para bajar por Jerónimo Siller, ahorita de perdido hay que implementar con un tránsito Roy, que de perdido frenen los carros mucho antes donde está la casa o a la entrada del Sierra Madres para que los carros que quieran agarrar Alfonso Reyes así lo puedan hacer, porque a la hora de recoger los niños del colegio tapan la entrada a la lateral.

Y la otra tocando el tema del Wal-Mart, yo les pido en serio a todos los que estamos aquí sentados que estamos por y para la gente, que gracias a ellos estamos aquí y para ellos estamos aquí, esto es un raid que nos dura 36 meses y que ya nada más nos quedan 2 años, al rato van a venir otros y lo que no hagamos nosotros lo van a criticar y nos van a



venir a mentar la madre quien sea, hay que tomar acciones, hay que apoyar a los vecinos, no hay que dejar que los amedrenten y hay que apoyarles con todo lo que se tenga en el Municipio, se los pido.

**Síndico Segundo Lic. Hiram Luis De León Rodríguez.** Nada más para ilustrar un poco las cosas, el Director Jurídico actual es ajeno a ese problema, él entro cuando ese problema estaba avanzado, entonces yo creo que lo correcto siguiendo la idea del Arquitecto pues primero que a la brevedad nos integre un expediente que tiene promovido el Wal-Mart contra el Municipio, porque me imagino que también hay alguna reclamación del Wal-Mart contra el Municipio y luego si le pueden proporcionar si no es que ya lo hicieron la información que tiene promovidos los vecinos contra el Wal-Mart y que tiene promovido el Wal-Mart contra los vecinos, porque de otra manera no se puede dar una opinión, ahora la colaboración que prestemos por ley tiene que ser a título particular porque el Municipio no puede emplear recursos hacia fondos privados, lo que se ofrezca lo haremos a título personal particular, o sea en la opinión o actividad que hay que realizar sea a jurídica, sea administrativa, o sea de alguna presentación ante alguna autoridad lo haremos, si eso implica incluso tener que recurrir al Congreso de alguna forma también lo haremos, o sea pero si recursos económicos del Municipio no podemos utilizar, nosotros podemos utilizar nuestro tiempo el que sea dispensable, el que sea necesario, pero si necesitamos que se concentre en una persona que bueno no puede decirse que él esté contaminado de alguna manera, el asunto se lo heredan, entonces tiene una mentalidad abierta, nueva o sea, no tiene ningún antecedente del problema, entonces yo lo que sugeriría para efectos prácticos si mañana se puede integrar ese expediente que bueno y usted nos cita a una junta a los abogado y también al Arquitecto y a todo el que quiera para ver y analizar y como quiera el Ingeniero decirles las realidades, esto está así y esto está así, también lo comentábamos hacer rato antes de que ellos llegaran, hay algunas cosas que hacen los Tribunales y eso no depende de nosotros, entonces tendrán que quejarse ante las autoridades correspondientes, el Consejo de la Judicatura, Gobierno del Estado depende si esto es Tribunal de lo Contencioso es Gobierno del Estado, si es Tribunal Federal será al Consejo de la Judicatura Federal ese es el tipo de trabajo efectivo que debe de hacerse yo se que en el Consejo de la Judicatura Federal están preocupados por algunas resoluciones que se han dado incluyendo aquí en San Pedro e incluyeron en la administración pasada una fuerte reprimenda a un Juez de Torreón, con el asunto de los casinos, entonces si cuando se aprieta vamos a decir, si hay resultados, pero si se deja así nada más pues no, no va a haber resultado, pero en todo lo que nosotros podamos con todo gusto y sin ningún otro interés más que el servir como se dice, lo haremos, te digo en lo personal yo soy perjudicado pero no lo hago por revancha ni mucho menos.

También hay que hacerles una observación de forma aquí en el Cabildo, conste y todos lo saben que yo tengo una buena amistad aquí con Eduardo y con el Licenciado yo creo que no debemos de expresarnos en un lenguaje que no implique un insulto ni mucho menos algo que podamos decir afuera de las cantinas o en donde queramos, pero aquí en la mesa de Cabildo yo creo que no, porque además en última instancia ustedes están suponiendo que el señor tiene y a lo mejor no tiene, esa es mi intervención y le pido al Director Jurídico ese favor.

**Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno.** Dos puntos sobre lo que ha comentado, lo que se ha comentado aquí sobre la mesa, definitivamente el Director Jurídico sí tomó la decisión de ordenar que se denunciara penalmente a los vecinos porque esa denuncia ¿cuánto tiene?, no sé ¿15 días?, bueno 3 semanas, entonces si tomó la decisión, ese Director Jurídico.

Segundo, me parece muy justo que esa compañía mundial que tiene todos los recursos esté utilizando este tipo de tácticas verdaderamente rastreras en contra de los vecinos.

Y como tercer punto es, si el Municipio fue el que ocasionó el daño a los vecinos al otorgar una licencia indebidamente pues le corresponde al Municipio al menos básicamente sufragar los gastos que tengan que hacer, yo no digo que se le dé dinero a los vecinos para que contraten a un abogado, no, lo que le pido al señor Alcalde es que ponga a un abogado que trabaja para el Municipio para que conteste esa demandas en nombre de los vecinos, no en nombre del Municipio, porque al final de cuentas están en ésta situación por un problema que el Municipio mismo generó, que no está dentro de tú administración, no te estoy echando la culpa, pero si te estoy diciendo que tú en tú campaña política dijiste que ibas a estar de frente al ciudadano y que ibas a blindar San Pedro

**El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó:** Nada más dos cosas puntuales y que bueno que lo tocas, yo cuando hable de blindar en Desarrollo Urbano, vuelvo a tocar el tema que no es posible que con tanta ligereza del Cabildo tomen estas decisiones, nos estamos quejando ahorita de Tanara, nos estamos quejando de Wal-Mart y hasta de muchas cosas que nosotros mismos ya hemos pasado con Valle Oriente y demás,



yo lo único que comento es que la propuesta que hice desde campaña y la voy a seguir si ustedes me ayudan, pues es precisamente pasarle al IMPLAN que son profesionales en desarrollo urbano la visión de largo plazo y que le quitemos facultades a los del Cabildo de ahora y para siempre de que no por un sabadazo o como le quieras llamar cambian el esfuerzo de muchos años de mucha gente, de una cultura del Municipio de una determinada colonia, entonces ese es el tema del blindaje, que podamos evitar ya arbitrariedades o por lo que tú quieras decisiones que no se vean las consecuencias de la decisión que se tomo en otra administración, pero luego crear unos perjuicios gigantescos o agravios al Municipio en ese sentido.

En la parte legal que comentas mientras no sea algo ilegal, pues por supuesto que tendrán lo acabo de reiterar todo el apoyo que se pueda por parte del Municipio para los vecinos incluyendo como dice Hiram hay como 10 abogados aquí entre personas y gente que participa en el Cabildo que lo pueden hacer ayudarnos en forma voluntaria sobre todo en la parte que hay que hacer, ese es todo mí comentario por supuesto yo mientras no sea nada que no infrinjamos la ley en algún sentido pues cuentan con todo el apoyo mientras que San Pedro legalmente lo pueda hacer.

**Regidora, C. María Mercedes Kontos Fuentes.** Yo ya no iba a tocar el tema del que estamos hablando porque iba a cerrar con algo bonito una invitación, sin embargo sólo quiero comentar si esto hubiera pasado realmente por Cabildo yo creo que un Cabildo no se hubiera atrevido a autorizarlo, pero bueno.

Quisiera invitar a todos éste próximo domingo nos vamos a reunir en el parque Tamayo inviten a todo mundo porque nos vamos a unirnos a favor de la paz, es una oración que vamos a hacer todos los ciudadanos que vamos a ir, nos vamos a congrega a partir de las 5 de la tarde, a las 7 es el punto importante a las 7 de la tarde a los medios de comunicación, por favor, se cree que va a haber una gran asistencia.

El que quiera ir de blanco pero no se puede limitar a eso, porque a lo mejor hay gente que no quiere llegar porque va de paseo o alguna otra cosa y no queremos que esa sea la limitación.

Vamos a comenzar desde las 5 de la tarde pero a las 7 va a ser la oración va a estar encabezadas por gente que lo está organizando.

**Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar.** Nada más para terminar ahí con el tema del Wal-Mart no quise interrumpir a Mercedes, gracias por la invitación.

Yo quisiera, en serio, es un tema muy delicado y quisiera invitar a todos los ciudadanos en el tema que se trate y quisiera pedir a todos si están de acuerdo designemos una partida para apoyarlos legalmente, si bien el Municipio no puede actuar, si puede contratar los servicios mediante una figura legal o la puede designar, si estamos gastando ese dinero, yo les pido que designemos una cantidad para apoyo legal, que es del mismo dinero de los propios ciudadanos, no es dinero que se vaya a destinar a otra cosa más que apoyar a los mismos ciudadanos que están llevando esta acción legal valientemente y lo mínimo que podemos hacer es pagarle los abogados que ellos contraten y apoyarlos con todo lo que requieran que esté a nuestro alcance.

Y lo otro, estoy muy molesto con lo que acabas de decir Chapín, así como ellos tiene demandado penalmente, nosotros vamos a poner una denuncia, como Alcalde Mauricio te lo pido, que pongamos una denuncia penal contra quien resulte responsable de las acciones ilegales que se cometieron y que están llevando a cabo que el Wal-Mart se esté instalando ahí por la vía legal, a quien resulte responsable que pague lo que tenga que pagar, una denuncia penal, no por la vía civil, penalmente.

**Regidor, Arq. Dagoberto Eduardo Flores Lozano.** Y eso lo va a saber mejor Hiram y a lo mejor lo sabe mejor Guarro o Hernán, hemos estado hablando todo el tiempo del Wal-Mart y a lo mejor el que tiró la piedra primero la inmobiliaria es un boquetón legal que no hemos atacado, a lo mejor vale la pena pararse arriba del balcón y ver dónde hay un boqueton que nos puede salir favorable legalmente.

**Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar.** Lo que si les pido es que no se queden callados, lo que les pido es que designemos parte de los impuestos, es una nada de los impuestos.

**Regidora, C. María Mercedes Kontos Fuentes.** Nada más hay que pasarlo por la vía legal para que no estemos haciendo algo que no infrinjamos.

**Regidor, Lic. Eduardo José Cruz Salazar.** Yo sé, no digo que un peso ni \$1,000 millones, no, yo digo si están de acuerdo para que se proceda y que se emitan un acuerdo y luego lo tengamos que firmar, ¿si están de acuerdo?



**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó:** Estamos en asuntos generales no podemos votar.  
Si no hay más temas sobre este asunto pasamos al último asunto registrado por el Síndico Hiram de León

**Síndico Segundo Lic. Hiram Luis De León Rodríguez.** Son 4 asuntos de carácter informativo.

El primero tanto el señor Contralor como el de la voz, enviamos a todos ustedes y además de los Secretarios y Directores, Subdirectores, Coordinadores y Jefes de departamento el recordatorio de la presentación de la declaración anual de modificación patrimonial 2010, aquí la Contraloría, me está enviando copias de los acuses de recibo así que todo mundo esta advertido de esta obligación, igualmente me mandan una lista de personas que como lo señala el reglamento no se puede mencionar en una sesión abierta que no han cumplido con su entrega de manifestación de bienes, son 10, me envía también los recordatorios que les enviaron y están debidamente recibidos, entonces eso nada más con respecto a la Contraloría, suscribimos conjuntamente el escrito.

**Regidor, Lic. Hernán Javier García-Corral Ferrigno.** Licenciado, ¿cuándo se vence?

**Síndico Segundo Lic. Hiram Luis De León Rodríguez.** Aquí les dice que el 31 de octubre antes del 31 de octubre lo cual quiere decir que el 30 y aquí les pone la dirección electrónica donde pueden encontrar los formatos y obviamente el contralor está en disposición de cualquier orientación que les pueda dar y también el Tesorero se los puede dar en dado caso para todos los efectos de llenar los crucigramas que son las declaraciones patrimoniales.

¿Bueno, sobre esto no hay ninguna duda? Porque es mi obligación como Síndico que quede claro.

La segunda, es una felicitación al Alcalde, para que por favor se lo haga extensivo al Secretario de Seguridad, el sábado andando por el centrito me hicieron la entrega de una documentación un volante, una hoja muy simple, con recomendaciones para seguridad y yo he comentado con varias personas que también la recibieron, supe que estuvieron en las rotondas e incluso al banco ingresaron y repartieron a las personas que estaban dentro del banco, creo que está muy simple y puede ser benéfico para la gente, sobre todo porque es una hoja que pueden traer muy fácilmente, entonces si hay más posibilidad que se difunda eso, pues que bueno porque además es económico, no lleva demasiado costo, pero sí felicitarle porque yo ví ahí a las mujeres policías y de tránsito repartiendo muy activamente los volantes y eso es significativo verdad y todas las personas que lo recibieron yo lo ví con mucho agrado y ví que lo leían, dentro del banco lo estaban leyendo.

El tercer punto, es un poquito delicado pero a mí me gusta tocar las cosas de frente, ustedes saben que se determinó que el personal que labora en las Comisiones, abogados, estuvieran bajo mi supervisión, con ese motivo hemos tenido varias juntas en las que han estado el anterior Secretario, Lic. Canales, el actual Secretario, la anterior Directora de Gobierno, la Lic. Morcos, el actual Director de Gobierno el Lic. Dávalos y les quedó muy claro cuál era desde ese tiempo y hasta la actualidad sus obligaciones, entre esas obligaciones se encuentran el estar en estas juntas hasta que se termine, porque algún Presidente de comisión los puede necesitar por un lado; por otro lado también no me gusta la gente que va y trae, ni menos los que me han querido esculcar, para ver donde me encuentran un dictamen que nunca los van a encontrar porque los dictámenes no los hago yo aquí, los hago en mi oficina, así que evitense la búsqueda porque nunca lo van a encontrar.

Entonces les quiero comentar que le voy a pedir una junta el jueves al Secretario, al Director Jurídico y al Director de Gobierno porque pienso aplicar sanciones que pueden ir desde la sanción hasta la separación y yo no tengo la mano suavcita, y no estoy para que nadie se burle de las indicaciones que se les dan y menos para que anden llevando y trayendo.

Así es que lo comento desde ahorita, desgraciadamente alguna personas agarran velocidad de más y en toda organización tiene que haber orden, entonces les pido esa junta para el jueves, nos ponemos de acuerdo al final, si Dios quiere, porque también ustedes pueden estar enterados de algo y dicen yo no sé nada, pero yo si acostumbro hacerlo cuando tengo algún dato, que a mí no me interesa si demanda o deja de demandar o que sé, yo sabré lo que tenga que hacer.

**Regidora, C. María Mercedes Kontos Fuentes.** Licenciado está diciendo que esas personas son de la administración,

**Síndico Segundo Lic. Hiram Luis De León Rodríguez.** Son de la administración pero dependen de nosotros, al final de cuentas paga el Municipio, en ese sentido lo aclaro porque



no quiero sorpresas, ni quiero que me digan ni que me dijeron, ni que me chismearon, no yo digo las cosas de frente verdad.

**El C. Ing. Mauricio Fernández Garza, Presidente Municipal, expresó:** Un sólo comentario, por ahí me llegó un chisme que era la asistente de otra gente que está aquí en el Cabildo, si así es que se despida, no tiene porque andarse metiendo un asistente de ustedes en la oficina de otro Regidor o Síndico o lo que fuera y si eso se confirma que la persona que yo estoy pensado fue, me informaron, yo voy a pedir al Secretario del Ayuntamiento y a quien corresponda que sea cesado inmediatamente de la administración.

**Síndico Segundo Lic. Hiram Luis De León Rodríguez.** El jueves si dios quiere lo platicamos.

Entonces otras cuestiones, ahorita en la cuestión que planteaban los vecinos, yo creo que lo conveniente es que el Director Jurídico haga un cronograma, de lo que hay que hacer y se tiene que hacer, porque otra vez nos vamos a perder en que si esto y cuando lo puedan tener nos lo dicen.

Me están pidiendo que les haga extensiva una invitación a la semana de la Contraloría y Transparencia Municipal que será el 4 de octubre a las 10 am en el Auditorio del Centro de la colonia Universitaria CU y luego viene otros eventos el martes, miércoles y el viernes, pero fundamentalmente marca el 4 de octubre a las 10 a m y el 8 de octubre a las 10 am, les voy a dejar copia para que se las repartan en la mañana y luego otra invitación en la UDEM a la Quinta Semana de Transparencia, una conferencia magistral, el lunes 4 de octubre a las 10 am ahí en el campus de ellos, también les voy a dejar copia y luego el Tecnológico invita a la Quinta Semana de la Transparencia como que octubre es el mes de la transparencia y entonces eso va a ser el viernes 8 de octubre en el auditorio del EGADE, así es que les voy a dejar copia con las señoritas para que por favor se las repartan.

Es todo señor Secretario.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. Roberto Ugo Ruiz Cortés, expresó:** Por último, en el punto número 12 Clausura de la Sesión y habiendo sido agotados los puntos de la Orden del Día para esta Segunda Sesión Ordinaria del mes de septiembre de 2010 y siendo las 21:27 veintiún horas con veintisiete minutos me permito declarar clausurados los trabajos de la misma. Gracias.