



**ACTA NO. 10  
PRIMERA SESIÓN ORDINARIA  
DEL MES DE MARZO  
12 DE MARZO DE 2019**

**El C. Presidente Municipal, Lic. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos, expresó:** Buenas tardes señoras y señores, Síndicos y Regidores, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 44 fracción II, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 25, fracción I, 59, 60, 62, 64, 69 y demás relativos del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, se les ha convocado el día de hoy 12 de marzo de 2019, a las 15:30 horas, a fin de celebrar la Primera Sesión Ordinaria del mes de marzo; por lo que, solicito al ciudadano Secretario del Ayuntamiento pase lista de asistencia, verifique el quórum legal y me asista en la celebración de esta sesión con fundamento en lo que señala el artículo 108 fracción II, incisos a) y b) del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Buenas tardes, señor Presidente Municipal, señoras y señores Regidores, procedo a tomar lista de asistencia. Presidente Municipal

**Presidente Municipal:**

**C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos**

**Presente**

**Síndico Primero y Síndica Segunda:**

**C. Francisco Juan Garza Barbosa**

**Ausente con aviso**

**C. Valeria Guerra Siller**

**Ausente con aviso**

**Regidoras y Regidores:**

**C. Mauricio Sada Santos**

**Presente**

**C. Mónica Lucia González Martínez**

**Presente**

**C. Javier González Alcántara Cáceres**

**Presente**

**C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero**

**Presente**

**C. Alejandro Alberto Carlos Páez y Aragón**

**Ausente con aviso**

**C. María Marcela Dieck Assad**

**Presente**

**C. Eduardo Armando Aguilar Valdez**

**Presente**

**C. Venecia Guzmán Elizondo**

**Presente**

**C. Ernesto Javier Chapa Calvillo**

**Presente**

**C. Karla Janette Flores Hernández**

**Presente**

**C. Juan Gabriel Ramírez Conde**

**Presente**

**C. Brenda Tafich Lankeau**

**Presente**

Existe quórum legal.

También está con nosotros la C.P. Rosa María Hinojosa Martínez, Secretaria de Finanzas y Tesorería, y el de la voz, Licenciado José Dávalos Siller, Secretario del Republicano Ayuntamiento.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 71 del Reglamento para el Gobierno Interior de este Republicano Ayuntamiento someto a consideración de ustedes el siguiente:

**ORDEN DEL DÍA:**

1. **Lista de asistencia y declaración de quórum legal.**
2. **Lectura y en su caso, aprobación del Orden del Día.**
3. **Lectura, y en su caso aprobación de las actas del Republicano Ayuntamiento correspondientes a la Segunda Sesión Ordinaria del mes de febrero, y de la Décima Sesión Extraordinaria, ambas celebradas en fecha 26 de febrero de 2019.**
4. **Solicitud de aplazar la aprobación del acta del Republicano Ayuntamiento correspondiente a la Décimo Primera Sesión Extraordinaria, celebrada el 08 de marzo de 2019.**
5. **Informe de cumplimiento de acuerdos.**
6. **Propuesta del Presidente Municipal relativa a la delegación de atribuciones al C. José Dávalos Siller, Secretario del Republicano Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.**
7. **Propuesta para brindar seguridad y protección al Lic. Felipe de Jesús Gallo Gutiérrez, en su carácter de Ex-Secretario de Seguridad Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León y al Lic. Raúl Leal Tamez, Ex-Director General de Policía y Tránsito de la Secretaría de Seguridad Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León y Ex - Encargado del Despacho de la**



Secretaría de Seguridad Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León.

8. Propuesta del Presidente Municipal relativa a la designación de Vocales de la Junta de Gobierno del Instituto Municipal de la Juventud de San Pedro Garza García, Nuevo León.
9. Informe de Comisiones  
**COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL.**
  1. Dictamen número CHPM 2018-2021/008/2019/DI.
  2. Dictamen número CHPM 2018-2021/009/2019/DPM del expediente No. 45/07.**COMISIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS Y MEDIO AMBIENTE.**
  1. Dictamen número CSPYMA 18-21/001/2019.**COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS.**
  1. Dictamen número COP/2018-2021/002/2019.**COMISIÓN DE ORDENAMIENTO E INSPECCIÓN.**
  1. Dictamen número COI-ANU-2018-2021-004-SP-01/2019.
  2. Dictamen número COI-ANU-2018-2021-005-SP-02/2019.**COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO.**
  1. Dictamen número COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018.
  2. Dictamen número COYDU 2018-2021/011/2019.
  3. Dictamen número COYDU 2018-2021/012/2019/CUS-18679-2009.
10. Asuntos Generales.
11. Clausura.

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:  
¿Existe algún comentario?

Solicito a los integrantes del Ayuntamiento que deseen inscribir Asuntos Generales, favor de señalar su nombre y asunto a tratar:  
¿Algún asunto?

**Regidora, C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero.** Asunto general, yo.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** La regidora Daniela, en corto el asunto sería Regidora.

**Regidora, C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero.** Es una propuesta para participar en una campaña de esterilización masiva de animales.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Muy bien, propuesta regidora Daniela, Presidente Municipal.

**El C. Presidente Municipal, Lic. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos, expresó:** Asunto, seguridad, compartirles la actividad de esta última semana del periodo de intervención.

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

De no haber más comentarios al Orden del Día y de conformidad con lo que establece el artículo 71 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García se somete a votación el siguiente ACUERDO:

Se aprueba el Orden del Día programado para esta Primera Sesión Ordinaria del R. Ayuntamiento del mes de marzo de 2019. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada.

**Presidente Municipal:**

C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos

A favor

**Síndico Primero y Síndica Segunda:**

C. Francisco Juan Garza Barbosa

Ausente con aviso

C. Valeria Guerra Siller

Ausente con aviso

**Regidoras y Regidores:**

C. Mauricio Sada Santos

A favor

C. Mónica Lucía González Martínez

A favor

C. Javier González Alcántara Cáceres

A favor

C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero

A favor

C. Alejandro Alberto Carlos Páez y Aragón

Ausente con aviso



C. María Marcela Dieck Assad	A favor
C. Eduardo Armando Aguilar Valdez	A favor
C. Venecia Guzmán Elizondo	A favor
C. Ernesto Javier Chapa Calvillo	A favor
C. Karla Janette Flores Hernández	A favor
C. Juan Gabriel Ramírez Conde	A favor
C. Brenda Tafich Lanzenau	A favor
<b>SE APRUEBA POR UNANIMIDAD.</b>	

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Continuando con el desahogo del Orden del Día, pasamos al **PUNTO 3**, por lo cual someto la dispensa de la lectura de las actas correspondientes a la Segunda Sesión Ordinaria del mes de febrero, y de la Décima Sesión Extraordinaria, ambas celebradas en fecha 26 de febrero de 2019; asimismo, someto a su consideración la aprobación de las mismas.

¿Existe algún comentario?

Si no existe comentarios y están de acuerdo con la aprobación de la dispensa de la lectura y el contenido de las mismas. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada.

**Presidente Municipal:**

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

**Síndico Primero y Síndica Segunda:**

C. Francisco Juan Garza Barbosa	Ausente con aviso
---------------------------------	-------------------

C. Valeria Guerra Siller	Ausente con aviso
--------------------------	-------------------

**Regidoras y Regidores:**

C. Mauricio Sada Santos	A favor
-------------------------	---------

C. Mónica Lucía González Martínez	A favor
-----------------------------------	---------

C. Javier González Alcántara Cáceres	A favor
--------------------------------------	---------

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

C. Alejandro Alberto Carlos Páez y Aragón	Ausente con aviso
---	-------------------

C. María Marcela Dieck Assad	A favor
------------------------------	---------

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

C. Venecia Guzmán Elizondo	A favor
----------------------------	---------

C. Ernesto Javier Chapa Calvillo	A favor
----------------------------------	---------

C. Karla Janette Flores Hernández	A favor
-----------------------------------	---------

C. Juan Gabriel Ramírez Conde	A favor
-------------------------------	---------

C. Brenda Tafich Lanzenau	A favor
---------------------------	---------

**SE APRUEBA POR UNANIMIDAD.**

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: En el **PUNTO 4** del Orden del Día, solicitud de aplazar la aprobación del acta del Republicano Ayuntamiento correspondiente a la Décimo Primera Sesión Extraordinaria, celebrada en fecha 08 de marzo de 2019.

Está a su consideración el aplazar el acta.

Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada.

**Presidente Municipal:**

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

**Síndico Primero y Síndica Segunda:**

C. Francisco Juan Garza Barbosa	Ausente con aviso
---------------------------------	-------------------

C. Valeria Guerra Siller	Ausente con aviso
--------------------------	-------------------

**Regidoras y Regidores:**

C. Mauricio Sada Santos	A favor
-------------------------	---------

C. Mónica Lucía González Martínez	A favor
-----------------------------------	---------

C. Javier González Alcántara Cáceres	A favor
--------------------------------------	---------

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

C. Alejandro Alberto Carlos Páez y Aragón	Ausente con aviso
---	-------------------

C. María Marcela Dieck Assad	A favor
------------------------------	---------

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

C. Venecia Guzmán Elizondo	A favor
----------------------------	---------

C. Ernesto Javier Chapa Calvillo	A favor
----------------------------------	---------

C. Karla Janette Flores Hernández	A favor
-----------------------------------	---------



**C. Juan Gabriel Ramírez Conde**  
**C. Brenda Tafich Lankenau**  
**SE APRUEBA POR UNANIMIDAD.**

**A favor**  
**A favor**

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** En el **PUNTO 5** del Orden del Día, les informo que se ha dado cumplimiento a lo ordenado en la Segunda Sesión Ordinaria del mes de febrero y en la Décima Sesión Extraordinaria; asimismo, se está en vías de cumplimiento a lo ordenado en la Décimo Primera Sesión Extraordinaria.

El informe detallado lo encontrarán en sus carpetas y se insertará de manera íntegra al acta de la presente sesión.

**SECRETARÍA DEL R. AYUNTAMIENTO  
 INFORME DE CUMPLIMIENTO DE ACUERDOS**

<b>SEGUNDA SESIÓN ORDINARIA DEL MES DE FEBRERO 26 DE FEBRERO DE 2019</b>		
<b>PROPUESTA DEL PRESIDENTE MUNICIPAL</b>	Propuesta del Presidente Municipal relativa a modificar la fecha de la Segunda Sesión Ordinaria del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, correspondiente al mes de abril, para que se celebre el día 29-veintinueve de abril del 2019-dos mil diecinueve	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gaceta Municipal</li> <li>- Director de Tecnologías</li> </ul>
<b>COMISIONES UNIDAS DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL Y DE SEGURIDAD PÚBLICA MUNICIPAL Y NOMENCLATURA</b>	Dictamen número <b>CHPM 2018-2021/007/2019/COM</b> y <b>CSPYN 2018-2021/002/2019</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Periódico Oficial del Estado</li> <li>- Gaceta Municipal</li> <li>- Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal.</li> <li>- Director de Tecnologías</li> </ul>
<b>COMISIÓN DE GOBIERNO Y REGLAMENTACIÓN</b>	Dictamen número <b>CGYR 2018-2021/002/2019</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Periódico Oficial del Estado</li> <li>- Gaceta Municipal</li> <li>- Secretaría de Contraloría y Transparencia</li> <li>- Dirección de Asuntos Jurídicos</li> <li>- Director de Tecnologías</li> </ul>
<b>COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO</b>	Dictamen número <b>COYDU 2018-2021/007/2019/NCCON-30233/2018</b>	- Secretario de Ordenamiento y Desarrollo Urbano
	Dictamen número <b>COYDU 2018-2021/008/2019/ FL-23030/2012</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dirección de Asuntos Jurídicos</li> <li>- Secretaría de Ordenamiento Y Desarrollo Urbano</li> </ul>
	Dictamen número <b>COYDU 2018-2021/009/2019/ NCCON-29872/2018</b>	- Secretaría de Ordenamiento Y Desarrollo Urbano
<b>DECIMA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL MES DE FEBRERO 26 DE FEBRERO DE 2019</b>		



<b>PROPUESTA DEL PRESIDENTE MUNICIPAL</b>	Propuesta consistente en la emisión de la declaración formal de extinción de la Comisión Especial del Republicano Ayuntamiento para estudiar y actualizar el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León 2030	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Periódico Oficial del Estado</li> <li>- Gaceta Municipal</li> <li>- Secretario de Ordenamiento y Desarrollo Urbano</li> </ul>
<b>DECIMA PRIMERA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL MES DE FEBRERO 08 DE MARZO DE 2019</b>		
<b>PROPUESTA DEL PRESIDENTE MUNICIPAL</b>	Propuesta del Presidente Municipal relativa a la designación del Secretario de Seguridad Pública del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Periódico Oficial del Estado (en vías de cumplimiento)</li> <li>- Gaceta Municipal</li> </ul>
<b>COMISIÓN DE ORDENAMIENTO O Y DESARROLLO URBANO</b>	<b>DICTÁMEN NÚMERO COYDU 2018-2019/010/2019</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Periódico Oficial del Estado</li> <li>- Gaceta Municipal</li> <li>- Secretaria de Ordenamiento y Desarrollo Urbano</li> <li>- Dirección de Planeación Urbana</li> <li>- Director de Tecnologías</li> </ul>

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Antes de pasar al punto 6 del Orden del Día, someto a su consideración, la dispensa de la lectura de las Propuestas del Presidente Municipal descritas en el Orden del Día, así como la intervención del personal administrativo, en caso de que sea necesario. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada.

**Presidente Municipal:**

C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos

A favor

**Síndico Primero y Síndica Segunda:**

C. Francisco Juan Garza Barbosa

Ausente con aviso

C. Valeria Guerra Siller

Ausente con aviso

**Regidoras y Regidores:**

C. Mauricio Sada Santos

A favor

C. Mónica Lucía González Martínez

A favor

C. Javier González Alcántara Cáceres

A favor

C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero

A favor

C. Alejandro Alberto Carlos Páez y Aragón

Ausente con aviso

C. María Marcela Dieck Assad

A favor

C. Eduardo Armando Aguilar Valdez

A favor

C. Venecia Guzmán Elizondo

A favor

C. Ernesto Javier Chapa Calvillo

A favor

C. Karla Janette Flores Hernández

A favor

C. Juan Gabriel Ramírez Conde

A favor

C. Brenda Tafich Lankenau

A favor

**SE APRUEBA POR UNANIMIDAD.**

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Continuando con el Orden del Día, pasamos al **PUNTO 6**, Propuesta del Presidente Municipal relativa a la delegación de atribuciones al C. José Dávalos Siller, Secretario del Republicano Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

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



06/03/19

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

1

C. LIC. MIGUEL BERNARDO TREVIÑO DE HOYOS, en mi carácter de Presidente Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 17 fracción I, 34 fracción II, 35 en su apartado B, fracción III, 88, y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, 15, 16 fracción II y XI, 17, 18, 19, 23, 24 fracción I, 72 y 73 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, tengo a bien someter a la consideración de este Órgano Colegiado la siguiente PROPUESTA DE DELEGACIÓN DE ATRIBUCIONES AL C. JOSÉ DÁVALOS SILLER, EN SU CARÁCTER DE SECRETARIO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEÓN, EN TÉRMINOS DEL PRESENTE ACUERDO, motivo por el cual me permito presentar las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 17 fracción I de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, el Presidente Municipal es el Responsable directo de la Administración Pública Municipal, prescripción que recoge puntualmente el artículo 15 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García Nuevo León, que contempla además que éste tendrá las atribuciones que señalan la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, el Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García Nuevo León y demás disposiciones legales aplicables.

SEGUNDA: Por otra parte y atendiendo lo que dispone el artículo 34, fracción II de la citada Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, corresponde al Presidente Municipal, intervenir en los actos jurídicos en los que sea necesario ejercer la personalidad jurídica del Municipio en representación de la Administración Pública Municipal.

TERCERA: Ahora bien, en atención a lo dispuesto por el artículo 35 en su apartado B, fracción III, 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, 18, 72 y 73 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García Nuevo León, el Presidente Municipal, mediante acuerdo por escrito debidamente fundado y motivado, podrá delegar las atribuciones que por ley le correspondan en los Titulares y Subordinados de las dependencias y órganos de la Administración Pública Municipal Centralizada; salvo aquellas que la



San Pedro Garza García  
GOBIERNO MUNICIPAL  
Julio y Libertad  
Centro, C. P. 66200  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (81) 9403 4400  
www.sanpedro.gob.nu



06/03/19

2

Constitución, las leyes y los reglamentos dispongan que sean ejercidas directamente por éste, en específico la de celebrar los actos, convenios y contratos necesarios para el despacho de los asuntos jurídicos administrativos del Municipio.

CUARTA: En este contexto, es legalmente procedente delegar atribuciones al C. LIC JOSÉ DÁVALOS SILLER, en su carácter de Secretario del R. Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con el fin de que quede legalmente facultado para que comparezca ante la SECRETARÍA DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.- A).- gestionar, firmar y obtener trámites o gestiones relacionados directa o indirectamente con los permisos, autorizaciones, licencias, factibilidades, constancias de inicio y terminación de obras, autorizaciones de urbanización, obras de infraestructura y servicios en general sobre aquellos inmuebles municipales que obran dentro del patrimonio del municipio.- B).- obtener licencia de construcción y edificación y cualesquier otro tipo de licencia urbanística que expida dicha Secretaría sobre aquellos inmuebles que se encuentren incorporados al patrimonio municipal, modificaciones a la o a las licencias obtenidas, así como la obtención de autorización de aquellos trámites y gestiones administrativos ante dicha Autoridad Municipal, incluyendo aquellas que deban ser realizada con motivo de lo anterior ante Secretarías, Departamentos de Estado y sus dependencias, Organismos descentralizados, entidades de la Administración Pública, Instituciones Públicas y Organismos Públicos Federales, Estatales y Municipales y demás de naturaleza análoga, y efectúe trámites, gestiones o instancias, presente y reciba documentos, haga y reciba pagos, intervenga en diligencias, solicite y rinda informes y realice cuantas gestiones de carácter administrativo sean necesarias ante dicha Secretaría, y C).- Desistirse de los trámites anteriormente mencionados.

En virtud de lo anterior, con fundamento en lo dispuesto por la normativa antes referida y por los motivos expresados, se tiene a bien emitir el siguiente:

#### ACUERDO

PRIMERO.- Se delega al C. LIC. JOSÉ DÁVALOS SILLER, en su carácter de SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO DE MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, NUEVO LEÓN, las atribuciones establecidas en la consideración cuarta de la presente propuesta.

SEGUNDO.- El presente acuerdo iniciará su vigencia al momento de su aprobación.



Libertad y Justicia  
Centro, C. P. 66200  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (81) 6490 4400  
www.sanpedro.gob.mx



06/03/19

TERCERO.- Publíquese por una sola vez para su divulgación en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León y en la Gaceta Municipal.

ATENTAMENTE

San Pedro Garza García, Nuevo León, a 06 de marzo de 2019.

LIC. MIGUEL BERNARDO TREVIÑO DE HOYOS  
PRESIDENTE MUNICIPAL

LIC. JOSÉ HAVALOS SILLER  
SECRETARIO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO



Libre y Libertad  
Centro, C. P. 66200  
San Pedro Garza García, N.L.  
T. 452 (01) 4407 4400  
[www.sanpedro.gob.mx](http://www.sanpedro.gob.mx)





**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Someto a su consideración la propuesta presentada.

¿Si existe algún comentario al respecto?, adelante regidor Ernesto Chapa.

**Regidor, C. Ernesto Javier Chapa Calvillo.** Sí, esto es en cuanto a la designación para el Secretario.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Esta es la delegación de atribuciones, para trámites.

**Regidor, C. Ernesto Javier Chapa Calvillo.** Para trámites, del Secretario del Ayuntamiento.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Es correcto.

**Regidor, C. Ernesto Javier Chapa Calvillo.** Así es, estaba leyendo en la sección cuarta, voy a hacer nada más brevemente una aclaración, se designa legalmente facultad para que comparezca ante la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León, a gestionar, firmar y obtener toda clase de actos, trámites y gestiones relacionados directa o indirectamente, etc.

Aquí yo nada más quisiera aclarar, lo de gestionar, firmar sin ningún problema, lo de obtener toda clase de actos, queda en una forma muy ambigua, de hasta donde estas facultades, estos actos.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Sí, con mucho gusto, le comento, si me permite Regidor.

Se trata que el Secretario del Ayuntamiento, es una atribución que ya tenían Secretarios del Ayuntamiento anteriores, puedan en nombre del Ayuntamiento, solicitar antes la Secretaría de Desarrollo Urbano, los permisos que se requieran cuando se vayan a llevar a cabo una obra pública, por ejemplo, construir un puente, construir un edificio, pues tenemos como cualquier particular, que presentar nuestros planos y nuestro cumplimiento de requisitos.

Entonces, en este caso es en términos de solicitar estas autorizaciones, la Secretaría tendría que evaluarlas y proceder conforme al reglamento, firmar los documentos y cuando se refiere a obtener, es cuando entregan una licencia, pues hay que recibirles, verdad.

Entonces, es todo el trámite completo, poder acudir en representación del Municipio hacer el trámite completo cuando se trate de una obra, en algún bien inmueble, propiedad del Municipio.

De eso se trata.

**Regidor, C. Ernesto Javier Chapa Calvillo.** Lo que pasa es como se define, cualquier tipo de, toda clase de actos, la mera verdad, yo si quisiera que nada más quedara definido. En cuestión de tramitología y todo eso

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** A eso se refiere y por eso dice anteriormente, ante la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, son solamente los que corresponden a trámites de desarrollo urbano.



**Regidor, C. Ernesto Javier Chapa Calvillo.** Y luego en el b, menciona obtener licencias de construcción y edificación y cualquier otro tipo de licencia urbanística que expida dicha Secretaría, ¿cómo obtención directa?

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Sí, a nombre del Municipio, es a nombre del Municipio, todo eso, es en representación del Municipio.

**Regidor, C. Ernesto Javier Chapa Calvillo.** Si me permite, yo nada más trataría de quitar esa, toda clase de actos, dejarlo en gestorías y tramitologías.

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

**Regidor, C. Ernesto Javier Chapa Calvillo.** No sé si se pueda.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Mire, este documento fue preparado por los abogados, en los términos como se ha utilizado y en un sentido que obre con los requerimientos, para poder desahogar las gestiones, está la consideración del Presidente Municipal y de ustedes, si quieren hacer una modificación, yo no tendría ningún. Los comentarios son más bien de parte de ustedes, yo me sujeto a la delegación que ustedes quieran otorgar o no.

**Regidor, C. Ernesto Javier Chapa Calvillo.** Es más que nada, como una la definición, pero sí dejar bien establecido hasta dónde puede llegar un concepto.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** El regidor Mauricio Sada.

**Regidor, C. Mauricio Sada Santos.** Gracias Secretario, le preguntaría al regidor Ernesto Chapa, si tiene alguna redacción propuesta para el acuerdo, que satisfaga, para que apoye el acuerdo. Y dos, si hay algún tipo de acción, en la que no está pensado que no quiere darle facultades al Secretario, para ser más específico al respecto y si es necesario señalarla o discutirla, pues, si vale la pena incluirla en el acuerdo.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Regidor Ernesto Chapa.

**Regidor, C. Ernesto Javier Chapa Calvillo.** Gracias, si Regidor, yo nada más omitiría, el obtener toda clase de actos, todo lo demás estoy completamente de acuerdo y en el entendido, a reserva de esa pequeña frase, creo que con todo lo demás.

**El C. Presidente Municipal, Lic. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos, expresó:** O sea, en la línea con lo que pide.

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

**El C. Presidente Municipal, Lic. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos, expresó:** El regidor Mauricio Sada, la redacción que propondría Regidor, si le estoy entendiendo bien, es gestionar, firmar y conducir aquellos actos que tengan que ver con trámites o gestiones relacionadas directa o indirectamente con los permisos; es decir, lo que hace ruido, si le estoy entendiendo bien, es toda clase, pero naturalmente estamos hablando de actos, entonces, gestionar, firmar y conducir aquellos actos que tengan que ver con trámites y gestiones, algo en esa línea.



**Regidor, C. Ernesto Javier Chapa Calvillo.** Algo en esa línea.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Bien, si quiere a reserva, si ustedes están de acuerdo y el Presidente Municipal hace suya la moción, porque la propuesta es del Presidente Municipal, entonces, él tendría que modificar aquí la propuesta, a reserva de que pudiéramos, en caso de ser necesario, ajustar esta redacción en una futura sesión, podríamos dejar, atendiendo la observación del Regidor, si los demás están de acuerdo y el Alcalde también.  
Gestionar y firmar, trámites.

**Regidor, C. Ernesto Javier Chapa Calvillo.** Correcto.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Le quitaríamos lo que dice: "obtener toda clase de actos".

**Regidor, C. Ernesto Javier Chapa Calvillo.** Exclusivamente, exclusivamente agradezco la.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Si el Presidente Municipal hace suya la propuesta, entonces, muy bien.

Si no hay más comentarios sobre este tema.

No.

Entonces se somete a votación el siguiente ACUERDO:

**Se aprueba la Propuesta del Presidente Municipal relativa a la delegación de atribuciones al C. José Dávalos Siller, Secretario del Republicano Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en los términos expuestos y con la eliminación en la consideración cuarta, de la frase que dice: "obtener toda clase de actos". Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada.**

**Regidor, C. Javier González Alcántara Cáceres.** Para quedar cómo.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Estamos en votación Regidor, si quiere ahorita después de la votación le doy la palabra.

**Presidente Municipal:**

**C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos**

**A favor**

**Síndico Primero y Síndica Segunda:**

**C. Francisco Juan Garza Barbosa**

**Ausente con aviso**

**C. Valeria Guerra Siller**

**Ausente con aviso**

**Regidoras y Regidores:**

**C. Mauricio Sada Santos**

**A favor**

**C. Mónica Lucía González Martínez**

**A favor**

**C. Javier González Alcántara Cáceres**

**Abstención**

**C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero**

**A favor**

**C. Alejandro Alberto Carlos Páez y Aragón**

**Ausente con aviso**

**C. María Marcela Dieck Assad**

**A favor**

**C. Eduardo Armando Aguilar Valdez**

**A favor**

**C. Venecia Guzmán Elizondo**

**A favor**

**C. Ernesto Javier Chapa Calvillo**

**A favor**

**C. Karla Janette Flores Hernández**

**A favor**

**C. Juan Gabriel Ramírez Conde**

**A favor**

**C. Brenda Tafich Lankenau**

**A favor**

**SE APRUEBA POR MAYORÍA, CON 11 VOTOS A FAVOR Y 1 ABSTENCIÓN.**

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** En el **PUNTO 7**, Propuesta para brindar seguridad y protección al Lic. Felipe de Jesús Gallo Gutiérrez, en su carácter de Ex-Secretario de Seguridad Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León y al Lic. Raúl Leal Tamez, Ex-Director General de Policía y Tránsito de la Secretaría de Seguridad Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León y



Ex - Encargado del Despacho de la Secretaría de Seguridad Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León.

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

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

1 LIC. MIGUEL BERNARDO TREVIÑO DE HOYOS, Presidente Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, en ejercicio de las facultades a mi cargo, conferidas en los artículos 118, 120, 130 y demás aplicables de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; así como lo dispuesto en los artículos, 35, Apartado B, fracciones I, II, III y V, 64, 65, 86, y 105 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 54, 56, 57 y demás relativos y aplicables de la Ley de Seguridad Pública para el Estado de Nuevo León; 1, 15, y 16, fracciones I y XI, del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza, García, Nuevo León; 25 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León; y 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96 y 97 del Reglamento en materia de Seguridad del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, someto a la consideración de este Órgano Colegiado la siguiente PROPUESTA PARA BRINDAR SEGURIDAD Y PROTECCIÓN AL LIC. FELIPE DE JESÚS GALLO GUTIÉRREZ, EN SU CARÁCTER DE EX-SECRETARIO DE SEGURIDAD PÚBLICA MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN Y AL LIC. RAÚL LEAL TAMEZ, EX-DIRECTOR GENERAL DE POLICÍA Y TRÁNSITO DE LA SECRETARIA DE SEGURIDAD PÚBLICA MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN Y EX-ENCARGADO DEL DESPACHO DE LA SECRETARIA DE SEGURIDAD PÚBLICA MUNICIPAL DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, conforme a los siguientes antecedentes y consideraciones que se expresan a continuación:

**ANTECEDENTES:**

PRIMERO. Que en fecha 31-treinta y uno de octubre del 2018, el Republicano Ayuntamiento aprobó el nombramiento del Lic. Felipe de Jesús Gallo Gutiérrez, como Secretario de Seguridad Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDO. Que en fecha 23-veintitres de febrero del año en curso, el Lic. Felipe de Jesús Gallo Gutiérrez presentó al Lic. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos, Presidente Municipal, su renuncia al cargo de Secretario de Seguridad Pública Municipal del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

TERCERO. Que en fecha 31-treinta y uno de octubre del 2018, se nombró al Lic. Raúl Leal Tamez, como Director General de Policía y Tránsito de la Secretaria de Seguridad Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León.



Juárez y Libertad  
Centro, C. P. 66200  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (81) 5420 4400  
www.sanpedro.garza.mx



CUARTO. Que en fecha 26-veintiseis de febrero del año en curso, se nombró al Lic. Raúl Leal Tamez, como Encargado del Despacho de la Secretaría de Seguridad Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León.

QUINTO. Que en fecha 04-cuatro de marzo del año en curso, el Lic. Raúl Leal Tamez presentó al Lic. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos, Presidente Municipal, su renuncia como Director General de Policía y Tránsito de la Secretaría de Seguridad Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León y Encargado del Despacho de la Secretaría de Seguridad Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León.

#### CONSIDERACIONES:

PRIMERA. Que en términos de lo previsto en el artículo 115, fracción I, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa, integrado por un Presidente Municipal y el número de regidores y síndicos que la ley determine.

SEGUNDA. Que atendiendo a lo establecido en el artículo 115, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la competencia que la misma otorga al gobierno municipal se ejerce por conducto del Ayuntamiento de manera exclusiva.

TERCERA. Que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, el Ayuntamiento es un cuerpo colegiado deliberante y autónomo que constituye el órgano de gobierno responsable de cada Municipio y para todos los efectos representa la autoridad superior en el mismo.

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

QUINTA. Que los artículos 105 y 106 de la Ley de Gobierno Municipal antes referida, establecen que los Municipios con población superior a los veinte mil habitantes deberán contar con un órgano encargado de garantizar la tranquilidad social dentro del territorio, con estricto apego a Derecho, prevenir la comisión de delitos y las infracciones al Reglamento de Policía y Buen Gobierno y demás reglamentos municipales que así lo establezcan. El Órgano estará a cargo de un Titular quien cumplirá con la certificación o control de seguridad que establece la Ley de Seguridad Pública para el Estado de Nuevo León.

SEXTA. Que los artículos 54, 56 y 57 de la Ley de Seguridad Pública para el Estado de Nuevo León, establecen lo siguiente:



San Pedro Garza García  
GOBIERNO MUNICIPAL  
Libertad y Justicia  
Centro, C. P. 66230  
San Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81) 4 400 4400  
www.sanpedro.gob.mx



"Artículo 54.- Las autoridades competentes del Estado dictarán las medidas conducentes para brindar los elementos necesarios para la protección que en su caso resulte necesaria a los siguientes servidores públicos estatales:

- I. Gobernador del Estado;
- II. Presidente del Tribunal Superior de Justicia;
- III. Secretario General de Gobierno;
- IV. Procurador General de Justicia, Sub Procurador del Ministerio Público, Director General de Averiguaciones Previas, Director General de la Agencia Estatal de Investigaciones;
- V. Los Titulares de las Instituciones Policiales Estatales; y
- VI. Todo aquel que realice actividades relacionadas con la seguridad pública, procuración e impartición de justicia, que, en razón de su empleo, cargo o comisión asuman riesgos en el desempeño de sus atribuciones, siempre que sea autorizado por el Titular del Ejecutivo del Estado, pudiendo ser temporal o bien por todo el período que permanezca en el ejercicio de su función, según las circunstancias del caso.

Para los efectos de las disposiciones contenidas en este Capítulo, se entiende por elementos necesarios a la designación que se haga, en el número que sea indispensable, de elementos policiales del Estado y de los Municipios, para brindar la seguridad y protección del servidor público y a la correspondiente asignación del armamento, municiones, equipo táctico y de comunicación, vehículos, bienes, instrumentos u objetos que faciliten dicha medida, lo anterior en los términos del presupuesto respectivo, bajo los principios de optimización de recursos, humanos, materiales y financieros y de conformidad con el Reglamento que para tal efecto emita el Titular del Poder Ejecutivo del Estado o el Ayuntamiento que corresponda.

Artículo 56.- Las autoridades de Seguridad Pública de los Municipios dictarán las medidas y providencias para brindar los elementos necesarios para la protección de:

- I. Los Presidentes Municipales;
- II. Los Titulares de las Instituciones Policiales Municipales y aquellos funcionarios que ejerzan funciones operativas; y
- III. Todo aquel servidor público municipal que en razón de su empleo, cargo o comisión, esté expuesto a sufrir algún daño, amenaza o peligro, siempre que sea autorizado por el Ayuntamiento respectivo, pudiendo ser temporal o bien por todo el período que permanezca en el ejercicio de su función, según las circunstancias del caso.

Lo anterior con cargo al erario municipal, para lo cual deberán efectuarse las previsiones correspondientes en el presupuesto anual del municipio respectivo, bajo los principios de optimización de recursos, humanos, materiales y financieros y de conformidad las



Justicia y Libertad  
Centro, C. R. 95200  
San Pedro Garza García, M. L.  
T. +52 (55) 2400 4482  
[www.sanpedro.gob.mx](http://www.sanpedro.gob.mx)



disposiciones reglamentarias que para tal efecto emita el Ayuntamiento que corresponda.

Artículo 57.- De acuerdo a la naturaleza del riesgo, de la amenaza recibida o bien por las funciones que desempeña, también tendrán derecho a recibir las medidas de protección y seguridad el cónyuge del servidor público y los familiares en línea recta descendente hasta el primer grado, durante el mismo periodo de tiempo en que la reciba el servidor público.

A la conclusión del encargo, se podrán continuar aplicando las medidas de seguridad y protección contenidas en este capítulo, siempre que subsista el riesgo de daño, amenaza o peligro, previa autorización del Titular del Ejecutivo del Estado o del Ayuntamiento, según corresponda, conforme a los siguientes principios:

I. Los plazos de protección serán:

a) De hasta seis años posteriores a la conclusión del encargo, para el Gobernador del Estado;

b) De hasta tres años posteriores a la conclusión del encargo, para el Procurador General de Justicia y el Secretario General de Gobierno;

c) Por un periodo igual al tiempo en que desempeño su encargo o hasta tres años posteriores a la conclusión, lo que resulte menor, para Presidentes Municipales; o

d) Por un periodo igual al tiempo en que desempeño su encargo o hasta dos años posteriores a la conclusión, lo que resulte menor, para Magistrados, Jueces del Poder Judicial y cualquier otro supuesto.

II. Ningún servidor público podrá tener protección por dos cargos diversos, por lo tanto, cesará la protección derivada del ejercicio de un cargo, si se es nombrado en uno nuevo que sea sujeto de protección conforme a este capítulo; y

III. Se otorgará siempre que no se comprometa la suficiencia de recursos humanos y materiales para la prestación del servicio de seguridad en el Estado o Municipio correspondiente.

Bajo ninguna circunstancia se permitirá que los recursos humanos y materiales destinados a la protección, sean utilizados para atender asuntos personales, siendo su única función la seguridad del servidor o ex-servidor público. La infracción a lo dispuesto en este párrafo será motivo del retiro de la protección."



San Pedro  
Garza  
García  
GOBIERNO MUNICIPAL  
Año y Libertad  
Centro, C. P. 66290  
San Pedro Garza García, A. L.  
T. +52 (66) 640-4400  
www.sanpedro.gob.mx



**SÉPTIMA.** Que los artículos 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96 y 97 del Reglamento en materia de Seguridad del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, establecen lo siguiente:

\*Artículo 88. El Presidente Municipal y el Secretario de Seguridad Pública Municipal gozarán de protección tres años a partir de la conclusión de su encargo, acorde con lo que prescribe el segundo párrafo del artículo 57 de la Ley.

Artículo 89. El derecho de la protección se perderá en el caso de que el beneficiario asuma un cargo público con motivo del cual le sea asignada protección o sea sujeto a proceso por el delito de delincuencia organizada.

Artículo 90. Al Presidente Municipal y al Secretario de Seguridad Pública Municipal, se les asignarán cuando menos dos custodios.

Artículo 91. El R. Ayuntamiento autorizará la protección que deben de recibir los servidores públicos a los que se refiere el artículo 56 de la Ley.

Artículo 92. Corresponde al Republicano Ayuntamiento establecer el número de custodios que corresponde asignar al o los servidores públicos, a excepción de los asignados al Presidente y Secretario de Seguridad Pública Municipal.

Artículo 93. Los custodios quedarán a las órdenes de los custodiados a los que fueron asignados.

Artículo 94. El Republicano Ayuntamiento decidirá el equipamiento con que deberán contar los custodios.

Artículo 95. Previa a la designación de custodios, el Republicano Ayuntamiento deberá escuchar al servidor público sobre los motivos para su solicitud.

Artículo 96. La Secretaría de Seguridad proporcionará el personal y el equipo necesario para la protección de los servidores públicos, previa aprobación del Republicano Ayuntamiento.

Artículo 97. Los custodios asignados al Ex Presidente Municipal y al Ex Secretario de Seguridad Pública Municipal deberán ser cambiados a solicitud de éstos.\*

**OCTAVA.** Por tales motivos, es indispensable resolver el otorgamiento de protección de dichos ex -servidores públicos, toda vez que es innegable que podría estar en riesgo su integridad física, por haber pertenecido a una institución involucrada en el combate a la delincuencia.



Libertad y Justicia  
Centro, C. P. 66100  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (81) 8400-4400  
www.sanpedro.gob.mx





6

Al tenor de lo establecido en los artículos 54, 56 y 57 de la Ley de Seguridad Pública del Estado de Nuevo León, es imperativo dictar el plazo y las medidas conducentes para brindar los elementos necesarios para su protección, lo que se hace teniendo a la vista lo siguiente: 1.- Se entiende por elementos necesarios a la designación, el número que sea indispensable, de elementos policiales del Municipio, para brindar la seguridad y protección del servidor público y a la correspondiente asignación del armamento, municiones, equipo táctico y de comunicación, vehículos, bienes, instrumentos u objetos que faciliten dicha medida, y 2.- Los plazos de protección serán, por un período igual al tiempo en que desempeñó su cargo o hasta dos años posteriores a la conclusión, lo que resulte menor.

Asimismo, en términos de lo dispuesto en el último párrafo del artículo 57 de la Ley de Seguridad Pública del Estado de Nuevo León, bajo ninguna circunstancia se permitirá que los recursos humanos y materiales destinados a la protección, sean utilizados para atender asuntos personales, siendo su única función la seguridad del ex-servidor público. La infracción a lo anterior será motivo del retiro de la protección.

Por lo anteriormente expuesto y fundado se somete a consideración de este Republicano Ayuntamiento el siguiente:

#### ACUERDO

PRIMERO: Se autoriza brindar seguridad y protección a los siguientes ex-servidores públicos del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León:

- 1.- Al Lic. Felipe de Jesús Gallo Gutiérrez, en su carácter de ex-Secretario de Seguridad Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León:
  - a) La designación y posterior comisión de 1-un elemento de este Municipio para su custodia, a fin de que le sea brindado el servicio de seguridad personal dentro del territorio del Estado de Nuevo León, por un periodo igual al de su encargo.
  - b) La asignación de 02-dos unidades automotor, las cuales serán blindadas. Asimismo, el armamento que corresponda al porte de los elementos asignados, municiones, equipo táctico y de comunicación, bienes, instrumentos y objetos necesarios para el desempeño de las funciones de seguridad y protección, en los términos que determine la Secretaría de Seguridad Pública de San Pedro Garza García, Nuevo León.
- 2.- Al Lic. Raúl Leal Tamez, en su carácter de ex-Director General de Policía y Tránsito de la Secretaría de Seguridad Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, y Encargado del Despacho de la Secretaría de Seguridad Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León:



San Pedro Garza García  
GOBIERNO MUNICIPAL

Justicia y Libertad  
Centro, C. P. 66200  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (81) 9490 4400  
www.sanpedro.gub.mx



- a) La designación y posterior comisión de 2-dos elementos de este Municipio para su custodia, a fin de que le sea brindado el servicio de seguridad personal dentro del territorio del Estado de Nuevo León, por un periodo igual al de su encargo.
- b) La asignación de 01-una unidad automotor, la cual será blindada. Asimismo, el armamento que corresponda al porte de los elementos asignados, municiones, equipo táctico y de comunicación, bienes, instrumentos y objetos necesarios para el desempeño de las funciones de seguridad y protección, en los términos que determine la Secretaría de Seguridad Pública de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**SEGUNDO:** El presente acuerdo tendrá validez desde el momento de la renuncia de cada ex-servidor público del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, respectivamente.

**TERCERO:** Envíese para su publicación en el Periódico Oficial del Estado y en la Gaceta Municipal.

**CUARTO:** Gírense las instrucciones al C. Presidente Municipal y al Secretario del Republicano Ayuntamiento para su exacto cumplimiento.

**QUINTO:** Infórmese a la Secretaría de Seguridad Pública, a efecto de que brinde el exacto cumplimiento a este acuerdo.

**ATENTAMENTE**

San Pedro Garza García, N. L., a 08 de marzo de 2019

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

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





**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Someto a su consideración la propuesta presentada.

¿Existe algún comentario?, sí, la regidora Brenda Tafich, adelante Regidora.

**Regidora, C. Brenda Tafich Lankenau.** Bueno, más que nada es una pregunta, Gallo en teoría tiene un cargo a nivel federal; entonces, quisiera saber si no se empalmaría con la seguridad que la federación le va a otorgar.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Nosotros no tenemos confirmado, más los trascendidos que han salido en los medios de comunicación, respecto de esa designación, lo que sí sería, sería durante sus estancias en el Estado de Nuevo León únicamente y por un periodo de tiempo que él estuvo, no estamos informados que él tenga una seguridad personal y si nos está haciendo el requerimiento, conforme al reglamento y a la ley, es procedente el requerimiento, por eso se somete a la consideración de ustedes.

**Regidora, C. Brenda Tafich Lankenau.** Gracias.

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

**Regidor, C. Juan Gabriel Ramírez Conde.** Bueno, sí, yo nada más quiero decir que yo no estoy de acuerdo que se les proporcione seguridad a dos funcionarios, que su tarea era brindar seguridad al Municipio, no lo hicieron y cuando digo que no lo hicieron, estamos hablando que dejaron unos altos índices de inseguridad, aquí en el Municipio, autos incendiados, asaltos a mano armada a plena luz de día y le puedo seguir.

Entonces, esa seguridad que se pretende dar a estos funcionarios, la necesitamos en la calle para los ciudadanos, si bien es cierto, la ley lo prevé, también es cierto que dice, que los funcionarios de Seguridad Pública, tiene que hacer bien su trabajo.

Entonces, mi voto sería en contra de aprobar esto, espero que el de mis compañeros también.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Gracias, algún comentario adicional, el regidor Javier González Alcántara.

**Regidor, C. Javier González Alcántara Cáceres.** Sería una pregunta al regidor Conde, tomando en consideración su comentario, me gustaría saber si la ley prevé o condiciona que les otorga a ex funcionarios, usted menciona alguna excepción o alguna condicionante, la ley lo prevé.

**Regidor, C. Juan Gabriel Ramírez Conde.** Sí, mira Javier, te contestaría que tú eres abogado, encárgate de investigarlo.

Lo que si digo es que hoy se estaría aprobando que le brindemos seguridad a unas personas, que dejaron inseguridad en el Municipio.

**Regidor, C. Javier González Alcántara Cáceres.** Bueno, lo investigaré con mucho gusto, pero la propuesta no fue mí, verdad, yo creo que lo responsable es de quién haga la propuesta, tenga sustento legal, como autoridad, yo creo que es una responsabilidad que tenemos ante la ciudadanía y bueno, pues en el caso particular no quisiera ahondar mucho, pero me consta que es un funcionario público, que inicio exámenes de confianza y creo que lo menos que merece es que le correspondamos y le garanticemos su seguridad con forme a los términos de la ley.  
Sería todo.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Muy bien, algún otro comentario adicional, sí regidor Karla, adelante.

**Regidora, C. Karla Janette Flores Hernández.** Tengo una pregunta, yo no sabía de esta ley y me surgió el cuestionamiento, que cuando salió el Director del C4, Omar de Paz, se le dio la misma seguridad a él también.

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



**Regidora, C. Karla Janette Flores Hernández.** Tenía un cuestionamiento, yo no sabía de esta ley y ahora que me entró el cuestionamiento, saber que cuando salió el Director del C4, Omar de Paz, también se le dio esa seguridad, se le brindó la misma seguridad que se le piensa otorgar a los dos ex funcionarios de seguridad.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Sí, en el caso del ex Director del C4, no se solicitó de entrada, esa seguridad y hasta donde recuerdo, él no tenía asignada seguridad personal, en sus funciones como Director, en este caso, ambos como el Secretario y el Director General, tenía ya seguridad asignada y están solicitándolo y en el caso del Director del C4, no es así.

**Regidora, C. Karla Janette Flores Hernández.** Gracias.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Sí, por nada, el regidor Mauricio Sada.

**Regidor, C. Mauricio Sada Santos.** Sí Secretario, le solicitaría que le dé lectura a los artículos relativos a la ley y el reglamento que fundamentan este acuerdo, por favor.

Si los tiene a la mano, si no pediría que nos apoyen, el equipo de apoyo con eso.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Muy bien, me voy a la ley de Seguridad Pública del Estado, a la parte conducente, artículo 57, segundo párrafo: A la conclusión del encargo, se podrán continuar aplicando las medidas de seguridad y protección contenidas en este capítulo, siempre que subsista el riesgo de daño, amenaza o peligro, previa autorización del Titular del Ejecutivo del Estado o del Ayuntamiento, según corresponda, conforme a los siguientes principios:

I. Los plazos de protección serán:

d) Por un periodo igual al tiempo en que desempeño su encargo o hasta dos años posteriores a la conclusión, lo que resulte menor, para Magistrados, Jueces del Poder Judicial y cualquier otro supuesto.

Que es el que estamos aplicando en esta ocasión, esa sería la parte conducente Regidor.

**Regidor, C. Mauricio Sada Santos.** Gracias, en ese sentido comentaré lo siguiente, Primero, no necesitamos ser abogados muchos de los que somos Regidores, no somos abogados y es nuestra obligación si no sabemos la ley de memoria, ciertamente presentarnos a las Sesiones de Cabildo, cuando se nos fuer circulado el asunto a votar, venir preparados con la referencia de la ley, en la mano.

Si se desprende de lo que leyó el Secretario, que hay una valoración o una calificación que hay que debemos de hacer, que es siempre y cuando persista el riesgo, que de alguna manera puede ser subjetivo y cada uno de nosotros puede evaluar si cada uno de los individuos que se les pretende otorgar esta protección, en base a la propuesta del Alcalde, siguen bajo el riesgo que estaban cuando estaban en funciones y si ese fuera el caso, si quieren votar en contra, porque consideran que ya no están en riesgo, están en todo su derecho los miembros de este Ayuntamiento.

En cuanto al fondo de la ley y el reglamento y los méritos de otorgar protección a los funcionarios que han cumplido su deber y servido al Municipio, si hay alguna propuesta, creo que valdría la pena hacer modificaciones a la ley, propuesta de modificación a la ley o reglamento.

Pero creo que no es el momento ahora, ahorita hay que cumplir con lo que dice la ley y el reglamento y otorgar esta protección a los funcionarios, a menos, como lo decía hace rato, que cada uno de nosotros piense que no corren ningún riesgo, si no creen que corren ningún riesgo, entonces, bueno voten en contra.



Yo sí creo que corren algo de riesgo, por la función que desempeñaron y por lo tanto votaré a favor.

Gracias.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Gracias Regidor, regidor Ernesto Chapa.

**Regidor, C. Ernesto Javier Chapa Calvillo.** Sí, es referente a eso mismo, Regidor, nada más si quiero aclarar que en el artículo 57, sección segunda, esta es la única cuestión que sí está para mencionarse.

Dice: II. Ningún servidor público podrá tener protección por dos cargos diversos, por lo tanto, cesará la protección derivada del ejercicio de un cargo, si se es nombrado en uno nuevo que sea sujeto de protección conforme a este capítulo.

Entonces, ahí nada más la pregunta, si ya tiene algún cargo a nivel federal, bueno, entraríamos bajo esta circunstancia, si es que no lo tiene le tenemos que dar.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Sí, sería un cargo con protección, situación que nosotros ahorita como Municipio no tenemos esa comprobación, verdad, él tendría que manifestarlo, en este momento estamos aplicando el reglamento, en términos de la solicitud que se nos hace, verdad.

Muy bien, al no haber más comentarios, someto a votación el siguiente ACUERDO:

**Se aprueba la Propuesta para brindar seguridad y protección al Lic. Felipe de Jesús Gallo Gutiérrez, en su carácter de Ex-Secretario de Seguridad Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León y al Lic. Raúl Leal Tamez, Ex-Director General de Policía y Tránsito de la Secretaría de Seguridad Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León y Ex - Encargado del Despacho de la Secretaría de Seguridad Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada.**

**Presidente Municipal:**

**C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos**

**A favor**

**Síndico Primero y Síndica Segunda:**

**C. Francisco Juan Garza Barbosa**

**Ausente con aviso**

**C. Valeria Guerra Siller**

**Ausente con aviso**

**Regidoras y Regidores:**

**C. Mauricio Sada Santos**

**A favor**

**C. Mónica Lucia González Martínez**

**A favor**

**C. Javier González Alcántara Cáceres**

**A favor**

**C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero**

**A favor**

**C. Alejandro Alberto Carlos Páez y Aragón**

**Ausente con aviso**

**C. María Marcela Dieck Assad**

**A favor**

**C. Eduardo Armando Aguilar Valdez**

**A favor**

**C. Venecia Guzmán Elizondo**

**A favor**

**C. Ernesto Javier Chapa Calvillo**

**Abstención**

**C. Karla Janette Flores Hernández**

**En contra**

**C. Juan Gabriel Ramírez Conde**

**En contra**

**C. Brenda Tafich Lankenau**

**En contra**

**SE APRUEBA POR MAYORÍA, CON 8 VOTOS A FAVOR, 3 VOTOS EN CONTRA DE LA REGIDORA BRENDA TAFICH LANKENAU, LA REGIDORA KARLA JANTTE FLORES HERNÁNDEZ Y EL REGIDOR JUAN GABRIEL RAMÍREZ CONDE Y 1 ABSTENCIÓN DEL REGIDOR ERNESTO JAVIER CHAPA CALVILLO.**

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

Muy bien, pasando al siguiente punto, que es el **PUNTO 8**, Propuesta del Presidente Municipal relativa a la designación de Vocales de la Junta de Gobierno del Instituto Municipal de la Juventud de San Pedro Garza García, Nuevo León.

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



**A LOS INTEGRANTES DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO  
DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN  
PRESENTE S.-**

LIC. MIGUEL BERNARDO TREVIÑO DE HOYOS, en mi carácter de Presidente Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, con fundamento en los artículos 35, apartado A, fracción II, y demás relativos de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 16 fracciones VIII, XI y XIII del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, y los diversos 9, 10, 11 y 20 del Reglamento del Instituto Municipal de la Juventud de San Pedro Garza García, Nuevo León, presento a la consideración de este Órgano Colegiado la **PROPUESTA RELATIVA A LA DESIGNACIÓN DE VOCALES DE LA JUNTA DE GOBIERNO DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE LA JUVENTUD DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN**, por el cual me permito presentar las siguientes:

**ANTECEDENTES**

ÚNICO: En fechas 08-ocho y 19-diecinueve del mes de febrero del 2019-dos mil diecinueve, así como 07-siete de marzo del presente año, se recibieron en la oficina del Presidente Municipal, escritos signados por la Lic. Marisol González Elías, Directora General del Instituto Municipal de la Juventud de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante los cuales presentan a consideración del Presidente Municipal, Lic. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos, la propuesta de vocales que representarán los sectores de Deporte, Cultura, Educación, Empresarial y Organismos No Gubernamentales, en la Junta de Gobierno del Instituto Municipal de la Juventud de San Pedro Garza García, Nuevo León, a fin de que en términos del artículo 11 del Reglamento del Instituto Municipal de la Juventud de San Pedro Garza García, Nuevo León, proponga al Republicano Ayuntamiento a los vocales de la Junta de Gobierno del Instituto antes aludido.

**CONSIDERACIONES**

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

SEGUNDA. El 27 de veintisiete de julio del 2010-dos mil diez, el Republicano Ayuntamiento aprobó el Reglamento del Instituto Municipal de la Juventud de San Pedro Garza García, Nuevo León, mismo que fue publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, en fecha 30-treinta de julio del 2010-dos mil diez. En este ordenamiento, se estableció que la Junta de Gobierno, es la máxima autoridad del Instituto, acorde a lo dispuesto por los artículos 9 y 10 del Reglamento que nos ocupa.



Justicia y Libertad  
Centro, C. P. 66200  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (51) (842) 4420  
[www.sanpedro.gob.mx](http://www.sanpedro.gob.mx)



TERCERA. De conformidad con el artículo 11 del Reglamento invocado, la Junta de Gobierno estará integrado por:

- I. *Un Presidente, que será el Presidente Municipal o el regidor designado por mayoría de los presentes del Republicano Ayuntamiento.*
- II. *Un Secretario que será el Director del Instituto.*
- III. *Un Comisario que será el titular de la Secretaría de la Contraloría y Transparencia del municipio o a quién éste designe.*
- IV. *El Secretario(a) de Desarrollo Social y Humano del municipio.*
- V. *Un miembro del Ayuntamiento, a propuesta del Presidente Municipal, el cual será designado por la mayoría del Republicano Ayuntamiento, presentes al momento de su aprobación.*
- VI. *5-cinco vocales que representen a los siguientes sectores:*
  - a) *Deporte*
  - b) *Cultura*
  - c) *Educación*
  - d) *Empresarial*
  - e) *Organismos No Gubernamentales*

*Los vocales serán designados por el Republicano Ayuntamiento a propuesta del Presidente Municipal.*

- VII. *Hasta 5 representantes juveniles de la Sociedad Civil o que se hayan destacado en alguna actividad dentro del municipio designados por el Presidente Municipal, a propuesta de la Junta de Gobierno.*
- VIII. *Hasta 5 representantes juveniles de la Sociedad Civil o que se hayan destacado en alguna actividad dentro del municipio designados por el Presidente Municipal y el Director General.*  
*Tanto los Vocales como los Representantes Juveniles deberán cumplir con los requisitos a que se refieren las fracciones I, III, IV y V del artículo 20 del presente Reglamento.*



Alejo y Libertad  
Centro, C. P. 66200  
San Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (51) 4408-4400  
[www.sanpedro.gob.mx](http://www.sanpedro.gob.mx)

CUARTA. El Reglamento del Instituto Municipal de la Juventud de San Pedro Garza García, Nuevo León, señala en el artículo 11, fracción VI, que los vocales que integrarán la Junta de



Gobierno del Instituto Municipal de la Juventud de San Pedro Garza García, Nuevo León, serán designados por el Republicano Ayuntamiento a propuesta del Presidente Municipal.

QUINTA. En ese orden de ideas y para dar cumplimiento a las facultades que se me confieren por disposición legal, me permito someter a consideración de este cuerpo colegiado la propuesta de designación de los vocales que representarán los sectores de Deporte, Cultura, Educación, Empresarial y Organismos No Gubernamentales, en la Junta de Gobierno del Instituto Municipal de la Juventud de San Pedro Garza García, Nuevo León, los cuales cumplen con los requisitos previstos en el artículo 20 fracciones I, III, IV y V del Reglamento del Instituto Municipal de la Juventud de San Pedro Garza García, Nuevo León, al ser ciudadanos mexicanos en pleno ejercicio de sus derechos; mayores de 18 años y menores de 29 años; tener escolaridad mínima de licenciatura, y residir en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, lo cual se justifica con los oficios signados por la Lic. Marisol González Elías, Directora General del Instituto Municipal de la Juventud de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante los cuales allega las constancias de cada uno de los ciudadanos propuestos, consistentes en: curriculum vitae, copia de la credencial de elector, expedida por el Instituto Nacional Electoral, y escrito bajo protesta de decir verdad. Por lo que, al cumplir con los aspectos legales y materiales, se tiene a bien proponer a los vocales que representarán los sectores de Deporte, Cultura, Educación, Empresarial y Organismos No Gubernamentales, en la Junta de Gobierno del Instituto Municipal de la Juventud de San Pedro Garza García, Nuevo León, para quedar de la siguiente manera:

C. Gerardo José de la Garza Coindreau	Sector Deporte
C. Xavier Baillères Zambrano	Sector Cultura
C. Lorena Assad Kalife	Sector Educación
C. Rodrigo Echávez Navarro	Sector Empresarial
C. Ana Sofía Sada Cazarin	Sector Organismos No Gubernamentales

En la inteligencia que en términos de lo establecido en el artículo 12 del Reglamento del Instituto Municipal de la Juventud de San Pedro Garza García, Nuevo León, los vocales durarán en su cargo el término de tres años y podrán ser designados por un período más.

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



Autónoma y Libre  
 Centro, C. P. 66200  
 San Pedro Garza García, N. L.  
 T. +52 (51) 4408 4401  
[www.sanpedro.gob.mx](http://www.sanpedro.gob.mx)



**ACUERDO**

**PRIMERO.** Se aprueba la designación de los vocales que representarán los sectores de Deporte, Cultura, Educación, Empresarial y Organismos No Gubernamentales, en la Junta de Gobierno del Instituto Municipal de la Juventud de San Pedro Garza García, Nuevo León, para quedar de la siguiente manera:

C. Gerardo José de la Garza Coindreau	Sector Deporte
C. Xavier Bailleres Zambrano	Sector Cultura
C. Lorena Assad Kalife	Sector Educación
C. Rodrigo Echávez Navarro	Sector Empresarial
C. Ana Sofía Sada Cazarín	Sector Organismos No Gubernamentales

**SEGUNDO.** En términos de lo establecido en el artículo 12 del Reglamento del Instituto Municipal de la Juventud de San Pedro Garza García, Nuevo León, los vocales durarán en su cargo el término de tres años y podrán ser designados por un periodo más.

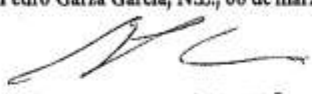

**TERCERO.** El presente Acuerdo entrará en vigor al momento de su aprobación por el Republicano Ayuntamiento.

**CUARTO.** Hágase del conocimiento del Secretario del Republicano Ayuntamiento, para su exacto cumplimiento; asimismo infórmese a la Lic. Marisol González Elías, Directora General del Instituto Municipal de la Juventud de San Pedro Garza García, Nuevo León, para que por su conducto se les haga del conocimiento a los vocales designados el cargo conferido.

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

**ATENTAMENTE**

San Pedro Garza García, N.L., 08 de marzo del 2019

  
LIC. MIGUEL BERNARDO TREVIÑO DE HOYOS  
PRESIDENTE MUNICIPAL  
LIC. JOSÉ DAVALOS SILLER  
SECRETARIO DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO

**Gerardo José de la Garza Coindreau**Monterrey, Mexico | +5218180131021 | [gdelagarzac@gmail.com](mailto:gdelagarzac@gmail.com)**Educación**

- **Ingeniero en Innovación y Desarrollo**  
agosto 2013 - mayo 2018
- **Programa de excelencia académica**  
enero 2016 - mayo 2016

**Experiencia profesional**

- **Caracol Comunicaciones**  
enero 2018 - actualmente
- **Google**  
julio 2017 - diciembre 2017
- **Growth and Profit Consulting**  
julio 2016 - junio 2017
- **Wibbitz**  
marzo - mayo 2016  
(Nueva York)
- **Alta Ventures**  
Verano 2015
- **Capital Natural**  
Verano of 2014

**Actividades Extracurriculares**

- **Asesor de Microempresas**  
2014 - 2015
- **Club Faro (2008 - 2015)**
- **CAINTRA Capítulo ITESM**  
2015 - 2016
- **USMEXFOCUS**  
2014 - 2016
- **IMMUNS**  
2009 - 2013

**Premios / Reconocimientos**

- **Bain Challenge:** Representar a México en un concurso a nivel LATAM, Mejor presentación
- **Distinguished Honor Roll / Honor Roll** 96 de promedio / 92 de promedio o más
- **Miembro de Cathorce** Grupo de líderes jóvenes de Monterrey

**Instituto Tecnológico de Monterrey (campus Monterrey);**

Mención honorífica (segundo mejor promedio de mi generación con 93/100). Acentuación en optimización de procesos y finanzas

**Columbia University in the City of New York;**

Semestre enfocado a finanzas y estrategia de negocios con una clase de maestría

**Gerente de recursos humanos y procesos; ([www.caracol.com.mx](http://www.caracol.com.mx))**

Estructurar las diferentes áreas del negocio, ser la cabeza del equipo de recursos humanos, digitalizar la empresa y analizar procesos

**Desarrollo de negocios y área comercial; ([www.google.com](http://www.google.com))**

Mejorar el rendimiento de los vendedores a través de reportes, capacitación de clientes y vender plataformas de Google

**Analista; ([www.gpcmx.com](http://www.gpcmx.com))**

Consultor analista apoyando en proyecciones financieras, planes de estrategia, protocolos familiares e institucionalización de negocios

**Desarrollo de negocios y área comercial; ([www.wibbitz.com](http://www.wibbitz.com))**

Estrategia de clientes nuevos y expansión a Latinoamérica en esta empresa de tecnología y medios de comunicación

**Analista; ([www.altaventures.com](http://www.altaventures.com))**

Evaluación de empresas, análisis de mercado en este fondo de VC

**Analista financiero; ([www.capitalnatural.com.mx](http://www.capitalnatural.com.mx))**

Proyecciones financieras en este fondo de inversión en bienes raíces

**Asesor;**

Servicio social donde asesoré a un emprendedor local con su negocio

**Presidente; ([www.clubfaro.com](http://www.clubfaro.com))**

Club para adolescentes donde se promueven los valores y liderazgo a través del servicio social y el apostolado; más de 500 miembros y torneo de fútbol anual de 1200 participantes

**Mesa Directiva;**

Organización que defiende los derechos de los trabajadores y rige como intermediario entre el gobierno y los trabajadores

**Relaciones Universitarias; (<http://usmexfocus.org>)**

Llevar la promoción del evento con las universidades en esta organización que junta líderes de Estados Unidos y México

**Relaciones Públicas y Finanzas; ([www.immuns.org](http://www.immuns.org))**

Conferencistas y tesorería del evento llamado International Monterrey Model United Nations Simulation

- **CEMEX 2020 Focus Group:** estudiantes elegidos para recomendar innovaciones en CEMEX
- **Reto PEPSICO (2015)** Trabajar con PEPSICO para buscar una estrategia de mercadotecnia para la marca Emperador
- **Faro del Año:** miembro más destacado del año por liderazgo y colaboración



**Xavier Bailleres Zambrano**  
xavier@grupopro.co

#### Formación académica

##### Preparatoria:

2008 – 2011

American School Foundation of Monterrey

##### Carrera Profesional:

2011 – 2014 Licenciado en Administración estudiando en el Instituto Tecnológico Autónomo de México

2014 – 2017 Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad de Monterrey

2013 Curso de emprendimiento en Babson College

2015 Curso de Marketing Internacional en el Instituto de Estudios Bursátiles de Madrid

2016 Global Leadership Program de Leadership ExCHANGE en Carolina del Norte

2016 Curso de emprendimiento y liderazgo en las organizaciones en Silicon Valley

2016 Data Analytics Workshop en University of the Incarnate Word San Antonio

2017 Curso Brand Communication and Consumer Engagement en Università Cattolica del Sacro Cuore Milan

#### Experiencia profesional

##### Agosto 2017 – Actual **PRO Magazine**

Cargo: Socio Director

Tareas: Dirección de revista en la Ciudad de México, nuevos negocios, relaciones públicas

Logros: Apertura de PRO CDMX en agosto 2018, se duplicaron las ventas desde mi ingreso como socio del grupo, lanzamiento de dos nuevas unidades de negocio

##### Enero 2018 – Actual **Pavone Uomo**

Cargo: Fundador y Director

Tareas: Dirección de marca, diseño y producción de colecciones

Logros: Creación de marca, tratos favorables con proveedores textiles europeos de élite, alianza con maquila mexicana líder en el rubro, creación y posicionamiento de tienda en línea, entrada a diversas tiendas boutique a nivel nacional

**Enero 2015 – Octubre 2015 Auric Consulting**

Cargo: Analista de medio tiempo

Tareas: Análisis de mercado, proyecciones financieras, estrategia operativa

Logros: Participé en 3 proyectos de forma exitosa con empresas transnacionales

**Verano 2012 Citrofrut**

Cargo: Practicante de tiempo completo

Tareas: Cobertura de Gas Natural

Logros: Se logró cobertura con Banamex a mejor precio que el actual con GNI

**Verano 2010 Proeza**

Cargo: Practicante de tiempo completo

Tareas: Evaluación de alternativas de inversión (compraventa de bonos y papel comercial)

Logros: Se adquirieron bonos de ArcelorMittal y Deutsche Telekom

**Verano 2009 Metalsa**

Cargo: Practicante de tiempo completo

Tareas: Optimizar tiempos de estampado

Logros: Se redujeron los tiempos en 2 segundos promedio por línea

**Idiomas****Español:** nivel alto oral y escrito**Inglés:** nivel alto oral y escrito**Otros datos de interés****Agosto 2015 – Agosto 2017 Grupo Proeza**

Cargo: Miembro del Comité de Formación

Función: Mejorar proceso de formación e integración de la tercera generación a la empresa

**Agosto 2014 – Agosto 2017 COFAZ Grupo Proeza**

Cargo: Miembro del consejo familiar (COFAZ)

Función: Mejorar comunicación empresa-familia



## Currículum Vitae

---

### Datos generales

**Nombre:** Lorena Assad Kalife

**Edad:** 24 años

**Fecha de Nacimiento:** 15 Febrero 1994

**Email:** [loreassad94@gmail.com](mailto:loreassad94@gmail.com)

**Celular:** 8112776954

### Académico

Idiomas: Español, Inglés avanzado y Francés.

Colegio CECVAC 1997-2010.

Prepa Tec Santa Catarina: 2010-2013.

Verano 2014 en la Universidad de Barcelona.

Licenciada en Psicopedagogía egresada de la UDEM (Diciembre 2017)

Certificado en Dislexia (2018 a la fecha)

Certificado en Estimulación Temprana por la Asociación Mexicana de Estimulación Temprana (Enero-Abril 2019)

Estudiante de la Maestría en Neuropsicología del Instituto de Educación Superior.

### Cultural y Deportivo

Declamación y Expresión oral 2000-2008

Clases de baile 1997-2006

Clases de pintura 2000-2006

Tenis 2008 a la fecha.

Diplomados de cocina.

### Liderazgo humano

Existe ABP

Vicepresidenta y Co-fundadora de Existe A.B.P

Asociación de beneficencia privada en donde proporcionamos a niños y jóvenes de bajos



recursos las herramientas necesarias para que sean agentes de cambio positivo en el mundo.

Organizar 2 eventos al mes con los niños los sábados por la mañana.

2013 a la fecha.

b) ECYD/ECA

c) Soñar Despierto

d) Sillaton

e) Vifac

Voluntariado y actualmente realización de tesis sobre el acompañamiento de las jóvenes embarazadas en la etapa prenatal y postnatal del centro.

f) Destellos de Luz

Voluntaria desde 2002

Directora Comité Juvenil 2010 a la fecha.

Maestra de Braille, orientación/movilidad y estimulación temprana.

Organización de Eventos:

Organizadora cenas en la Oscuridad, Torneo de Golf, Fiestas a los niños 2010 a la fecha.

Programas de sensibilización a la sociedad.

### **Experiencia laboral**

Tutorías en las tardes 2014 a la fecha.

Maestra auxiliar Kinder 2 Colegio Himalaya Agosto a Diciembre 2015.

a) Prácticas profesionales en el departamento de Psicopedagogía del Colegio CECVAC Enero-Junio 2016.

b) Maestra de liderazgo y organización del "Summer camp" en Le Chatelard en Suiza. Verano 2016.

c) Maestra de apoyo con un niño con autismo en el Kinder Tsikuri Agosto 2016- Junio 2017

d) Elaboración y aplicación de tesis sobre estimulación prenatal y estimulación temprana en adolescentes embarazadas del centro VIFAC (2017).

e) Maestra con niños de 3 años en el Kinder Tsikuri ciclo escolar 2017-2018.

f) Maestra titular de 1 de primaria en el IRISH ciclo escolar 2018-2019.



## CV Ana Sofía Sada

### Datos Personales

Ana Sofía Sada Cazarin  
Marzo 31, 1995

81 82 80 14 20  
[anasofisada2@gmail.com](mailto:anasofisada2@gmail.com)  
LinkedIn: [www.linkedin.com/in/anasofiasadac](http://www.linkedin.com/in/anasofiasadac)



### Formación Académica

- Licenciada en **Psicología Organizacional** con modalidad en **Liderazgo Social** por el Tecnológico de Monterrey
- Estudios en University of San Diego
- Diplomado en Ética Empresarial de VALIA

### Premios

- Premio "Alumna Valia" de la generación 2016 del Diplomado en Ética Empresarial
- Mención Honorífica
- Borrego por Liderazgo Social

### Experiencia Laboral

- Embajadora Region Norte de Mexico de Ashoka Mexico, Centroamérica y Caribe (enero 2019- actualmente)
- Fundadora y directora de Puente y Coma ( empresa social) (Junio 2018- actualmente)
- Analista del área comercial, CDG Consultores de RH ( Verano 2017)
- Fundadora del Proyecto "Tornado Social" para la Secretaria de Desarrollo Social y el Tecnológico de Monterrey ( Agosto- Diciembre 2016)

### Habilidades e Idiomas

- Hablar en público
- Frances
- Ingles

### Experiencia Curricular

- Miembro de la VP de Responsabilidad Social, Coparmex Jóvenes Nuevo León (septiembre 2018- actualmente)
- Semifinalista del concurso Global Social Innovation Challenge, University of SD (Marzo 2018)
- Vicepresidenta del capitulo de Nuevo León de la Sociedad Mexicana de Emprendedores Sociales. (Marzo 2018- Diciembre 2018)
- Coordinadora de la campaña financiera para documental CODOS by Neurofinanzas AC (Junio 2018- Diciembre 2018)
- Conferencista en Tedx Tec de Mty 2017 y RCTalks 2018
- Mesa Directiva Servicio Social, Campamento 1 (1 año y medio)



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

Al no haber comentarios, someto a votación la propuesta en mención, para lo cual, de conformidad con lo establecido en el artículo 88 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, que dispone que las votaciones para elegir personas, se harán por cédula a fin de asegurar el secreto del voto, mismas que se depositarán en un ánfora para proceder posteriormente al conteo de la votación y manifestar en voz alta el resultado, haciéndolo constar en el acta respectiva.

Procedemos a la votación.

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** Un voto a favor, a favor, a favor, a favor, a favor, a favor, a favor, a favor, a favor, a favor, a favor, a favor.

**En ese sentido, SE APRUEBA por UNANIMIDAD la Propuesta del Presidente Municipal relativa a la designación de Vocales de la Junta de Gobierno del Instituto Municipal de la Juventud de San Pedro Garza García, Nuevo León, en los términos expuestos, con 12 votos a favor.**

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** Antes de pasar al punto 9 del Orden del Día, someto a su consideración la dispensa de la lectura de los dictámenes descritos en el Orden del Día, así como la intervención del personal administrativo, en caso de ser necesario. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada.

**Presidente Municipal:**

**C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos**

A favor

**Síndico Primero y Síndica Segunda:**

**C. Francisco Juan Garza Barbosa**

Ausente con aviso

**C. Valeria Guerra Siller**

Ausente con aviso

**Regidoras y Regidores:**

**C. Mauricio Sada Santos**

A favor

**C. Mónica Lucía González Martínez**

A favor

**C. Javier González Alcántara Cáceres**

A favor

**C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero**

A favor

**C. Alejandro Alberto Carlos Páez y Aragón**

Ausente con aviso

**C. María Marcela Dieck Assad**

A favor

**C. Eduardo Armando Aguilar Valdez**

A favor

**C. Venecia Guzmán Elizondo**

A favor

**C. Ernesto Javier Chapa Calvillo**

A favor

**C. Karla Janette Flores Hernández**

A favor

**C. Juan Gabriel Ramírez Conde**

A favor

**C. Brenda Tafich Lankenau**

A favor

**SE APRUEBA POR UNANIMIDAD.**

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** Continuando con el **PUNTO 9** del Orden del Día, cedo la palabra al Regidor Javier González Alcántara Cáceres, Secretario de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, quien procederá a la presentación de 2 dictámenes.

**Regidor, C. Javier González Alcántara Cáceres.** Gracias secretario, doy lectura al dictamen CHPM 2018-2021/008/2019/DI.





DICTÁMEN NÚMERO CHPM 2018-2021/008/2019/DI

CC. INTEGRANTES DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO  
DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN  
PRESENTE. -

A los suscritos integrantes de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante Oficio número SFT-DI-0191/2019, de fecha 26-veintiséis de Febrero de 2019-dos mil diecinueve, suscrito por la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, nos fueron turnados para su estudio, análisis, deliberación y dictamen, documentos relativos a propuesta de celebración de un Convenio de Coordinación Fiscal y Control Vehicular y Addendum correspondiente al año 2019-dos mil diecinueve, entre el Gobierno del Estado de Nuevo León, el Instituto de Control Vehicular del Estado, y el Municipio de San Pedro Garza García; por lo que, en virtud de lo anterior, sometemos a la consideración de ese órgano colegiado de gobierno el presente Dictamen, bajo los siguientes Antecedentes y Consideraciones de orden legal que se expresan a continuación:

## ANTECEDENTES

ÚNICO.- En la Secretaría de Finanzas y Tesorería del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 18-dieciocho de Febrero de 2019-dos mil diecinueve, se recibió el Oficio PF-CG-1440/2019 suscrito por el Procurador Fiscal de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado de Nuevo León, mediante el cual, remite proyecto del Convenio y Addendum en materia de Coordinación Fiscal y Control Vehicular, entre el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el Gobierno del Estado de Nuevo León, y el Organismo Público Descentralizado denominado Instituto de Control Vehicular, correspondiente al ejercicio 2019-dos mil diecinueve, para consideración y en su caso aprobación del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, para que se proceda a la firma por las Autoridades competentes de la Administración Municipal.

## CONSIDERACIONES

PRIMERA.- Esta Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, es competente para someter a la consideración del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, los proyectos de acuerdos, reglamentos y demás disposiciones administrativas para el buen manejo y cumplimiento de los asuntos hacendarios, como es el caso de la presente solicitud, de conformidad con lo dispuesto en las siguientes normas jurídicas, artículo 115 fracción II, primer párrafo, y fracción IV, primer párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; numerales legales del 118 al 120 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; artículos 36 fracción V, 37 fracción I, inciso a), 38 al 40 fracción II, 42 y 43 de la Ley de



Justicia y Libertad  
Centro, C. P. 66200  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (81) 9482-4490  
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CHPM 2018-2021/008/2019/DI  
H. COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL, A 28 DE FEBRERO DE 2019



2

Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; y preceptos legales del 29 al 31 fracción I, 32 fracciones V, VI y XI, 35 fracción II, 36 fracción II, incisos b) y g), 39, 40 y 58 primer párrafo, del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**SEGUNDA.** - De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 157, 158 fracción I, 159 fracción I, y 161 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, el Municipio de San Pedro Garza García, podrá celebrar Convenio de Coordinación y Colaboración Administrativa, entre otros con el Gobierno del Estado de Nuevo León, previa aprobación del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**TERCERA.** - Conforme lo establece el artículo 33 fracción I inciso o) de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, es atribución y responsabilidad del Ayuntamiento celebrar por razones de interés común, Convenios de Coordinación con otros Municipios y con el Poder Ejecutivo Estatal

**CUARTA.**- La suscrita Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, en ejercicio de las facultades que le confieren los dispositivos legales invocados en la Consideración Primera; con apoyo en los fundamentos expuestos en la Consideración Segunda, así como, de lo que se desprende de las documentales que acompañan a la propuesta indicada en el Antecedente Único de este Dictamen; el 28-veintiocho de Febrero de 2019-dos mil diecinueve, después de llevar a cabo un ejercicio de estudio, análisis, evaluación y deliberación, **Acordó** dictaminar en sentido **POSITIVO**, la propuesta para **suscribir** el Convenio de Coordinación Fiscal y Control Vehicular y Addendum correspondiente al año 2019-dos mil diecinueve, entre el Gobierno del Estado de Nuevo León, el Instituto de Control Vehicular del Estado y el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en los siguientes términos:

▪ **CONVENIO DE COORDINACIÓN FISCAL Y CONTROL VEHICULAR**

El Convenio tiene por objeto la colaboración administrativa y coordinación hacendaria para efectos de vigilar el cumplimiento de las Leyes y demás disposiciones aplicables en materia de control vehicular, licencias para conducir y tránsito vehicular, además de los derechos de control vehicular y multas por infracciones de tránsito, incluyendo el intercambio de información entre "LAS PARTES" para el cumplimiento de las funciones coordinadas.

"EL MUNICIPIO" vigilará el cumplimiento de las obligaciones que establecen la Ley que Crea el Instituto de Control Vehicular del Estado, la Ley que Regula la Expedición de Licencias para Conducir del Estado y la Ley para la Prevención y Combate al Abuso del



Libertad y Orden  
Centro, C. P. 66200  
San Pedro Garza García, M. L.  
T. +52 (81) 0400 4400  
www.sanpedro.gub.mx

DICTÁMEN NÚMERO CHPM 2018-2021/008/2019/DI  
H. COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL, A 28 DE FEBRERO DE 2019



3

Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Estado de Nuevo León, a cargo de los conductores o propietarios de vehículos, dentro de su ámbito territorial y haciendo uso de las facultades que legalmente le permitan dicha actuación.

Para esos efectos, "EL MUNICIPIO" difundirá y hará cumplir las disposiciones mencionadas respecto de los conductores domiciliados o en tránsito por su territorio, que infrinjan cualquiera de las obligaciones que establecen las señaladas Leyes, procediendo a la aplicación de las sanciones que correspondan de acuerdo al Reglamento de Tránsito y Vialidad Municipal correspondiente y demás ordenamientos que le otorguen dicha atribución.

"EL MUNICIPIO" entregará a "EL INSTITUTO", la información en materia de:

- a) Aseguramientos, decomisos, adjudicaciones, remates y gravámenes que finque sobre vehículos.
- b) Autorizaciones que emita para la expedición de licencias para conducir.
- c) Impedimentos y condicionamientos que decrete la autoridad correspondiente respecto de los conductores.
- d) Infracciones cometidas en la posesión, propiedad y conducción de vehículos.
- e) Infracciones y sanciones relativas al incumplimiento de las obligaciones que señalan la Ley que Crea el Instituto de Control Vehicular del Estado, la Ley que Regula la Expedición de Licencias para Conducir del Estado, la Ley para la Prevención y Combate al Abuso del Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Estado de Nuevo León y el Reglamento de Tránsito y Vialidad correspondiente.

Con excepción, a lo dispuesto en el Convenio en mención, la entrega de la información se realizará cada mes calendario a más tardar el día 10-diez, actualizada al último día natural del mes inmediato anterior, a través de los medios electrónicos y bajo el formato que "EL INSTITUTO" establezca.

"EL MUNICIPIO", dentro de las 12-doce horas siguientes a aquella en que efectúe la retención provisional de una licencia para conducir, con motivo de la comisión de una infracción que tenga como sanción la suspensión o cancelación de la licencia para conducir, deberá hacerlo del conocimiento de "EL INSTITUTO", a través de los medios más ágiles de los que disponga, inclusive por la vía electrónica, debiendo anexar la documentación correspondiente, para los efectos legales a que haya lugar.



Juliet y Libertad  
Carretera, C. P. 64200  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (81) 6400 4400  
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CHPM 2018-2021/008/2019/DI  
H. COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL, A 28 DE FEBRERO DE 2019



4

"EL MUNICIPIO" deberá hacer del conocimiento de "EL INSTITUTO" la resolución que determine sobre la procedencia de la suspensión o cancelación de la licencia para conducir, dentro de las 12-doce horas siguientes a aquella en que haya efectuado la notificación de la misma al infractor, a fin de que "EL INSTITUTO" realice las anotaciones correspondientes en la Base de Datos donde se registren dichas sanciones, debiendo también informar, en el mismo plazo, respecto de las resoluciones de las autoridades administrativas o jurisdiccionales que revoquen, nulifiquen, modifiquen o confirmen la resolución emitida por "EL MUNICIPIO".

De igual manera, "EL MUNICIPIO" deberá informar a "EL INSTITUTO" sobre las reactivaciones de las licencias para conducir, dentro del término de doce horas siguientes a aquella en que se hubiere tomado la determinación correspondiente.

Las inconformidades de los particulares en esta materia, en todos los casos, serán resueltas por "EL MUNICIPIO".

De conformidad con los acuerdos y lineamientos que, en materia de seguridad pública establezca el Gobierno del Estado, "EL INSTITUTO" podrá proporcionar a "EL MUNICIPIO", cuando éste lo solicite, la información contenida en sus bases de datos.

En los términos del artículo 276, tercer párrafo, de la Ley de Hacienda del Estado, "EL INSTITUTO" no expedirá los medios de control vehicular ni proporcionará ninguno de sus servicios a vehículos o conductores que registren multas pendientes de pago en cualesquiera de los Municipios del Estado.

Para efectos de prestar los servicios de control vehicular a quienes registren multas pendientes de pago, "LAS PARTES" acuerdan que "EL INSTITUTO" recibirá en ventanilla, conjuntamente con las contribuciones estatales respectivas, el pago de las multas impuestas por "EL MUNICIPIO" por infracciones cometidas en la conducción de vehículos en su territorio, respecto del periodo comprendido del día 1º-primer de enero de 2014-dos mil catorce al día 15-quince de noviembre de 2018-dos mil dieciocho; facultándose a "LAS PARTES", a ampliar el periodo hasta el 31-treinta y uno de diciembre de cada año, en cita.

En caso de que los contribuyentes que registren multas pendientes de pago manifiesten su interés en promover alguna inconformidad respecto a las citadas multas, "EL INSTITUTO" prestará los servicios de control vehicular y recabará la manifestación firmada por el interesado, en la que se haga sabedor de la multa impuesta y se comprometa a presentar ante "EL MUNICIPIO" el escrito de inconformidad correspondiente.



Libertad y Justicia  
Centro, C. P. 66200  
San Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (51) 460-4400  
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CHPM 2018-2021/008/2019/D1  
H. COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL, A 28 DE FEBRERO DE 2019



5

"EL INSTITUTO", al realizar la recaudación a cuenta de "EL MUNICIPIO", descontará el monto de la multa motivo de la inconformidad, y recaudará únicamente el importe por la parte no controvertida.

En caso de que la resolución que emita "EL MUNICIPIO", respecto de la inconformidad presentada, no sea favorable al promovente, corresponderá a "EL MUNICIPIO" realizar la recaudación de la multa respectiva, por lo que "EL MUNICIPIO" se compromete a eliminar de los listados que posteriormente envíe a "EL INSTITUTO" dichas multas, de conformidad con lo establecido en dicho Convenio.

Para efectos de la recepción en ventanilla del pago de las multas, anteriormente referida, "EL MUNICIPIO" enviará, conforme al formato que establezca "EL INSTITUTO", la información relativa a las multas impuestas durante el periodo establecido en el Convenio.

"EL INSTITUTO" podrá recibir y resolver las solicitudes de devolución de cantidades que le sean pagadas indebidamente, por concepto de las multas antes referidas, verificando con "EL MUNICIPIO", cuando así se requiera, la veracidad de la información y documentación con la que se pretenda acreditar la devolución.

En todos los casos, corresponderá realizar la devolución a la autoridad que haya recibido el pago de lo indebido.

En caso de que "EL INSTITUTO" efectúe la devolución, deberá descontar del monto total de lo recaudado las cantidades devueltas, realizando en su caso la compensación correspondiente, además de remitir a "EL MUNICIPIO" la información y documentación que soporte las devoluciones efectuadas, cuando así se requiera.

"EL MUNICIPIO" acuerda otorgar descuentos en el monto de las multas por concepto de infracciones a su reglamentación en materia de tránsito o vialidad, de las impuestas respecto del periodo comprendido del día 1º-primero de enero de 2014-dos mil catorce al día 15-quince de noviembre de 2018-dos mil dieciocho.

Se considerará que los descuentos operaron de manera automática al realizarse el trámite respectivo ante "EL INSTITUTO", conforme a lo siguiente:

- a) 30% por los pagos realizados durante el mes de enero.
- b) 20% por los pagos realizados durante el mes de febrero.
- c) 10% por los pagos realizados durante el mes de marzo.

En caso de que "EL MUNICIPIO", implemente fuera de estas fechas otros descuentos, deberá notificarlo oportunamente a "EL INSTITUTO" para su debida aplicación.



Julio y Libertad  
Centro, C. P. 66200  
San Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81) 4400-4490  
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CHPM 2018-2021/008/2019/DI  
H. COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL, A 28 DE FEBRERO DE 2019



6

"LAS PARTES" acuerdan que, "EL INSTITUTO" recibirá como incentivo el equivalente al 20%-veinte por ciento del importe total de las multas recaudadas y entregará el 80%-ochenta por ciento restante a favor de "EL MUNICIPIO".

Para estos efectos, "EL INSTITUTO" rendirá cuenta mensual a "EL MUNICIPIO" dentro de los primeros 10-diez días hábiles del mes calendario siguiente al que corresponda, del importe total de las multas recaudadas durante el mes inmediato anterior, desglosando los importes correspondientes a que hace referencia el Convenio.

Lo anterior, con la finalidad de que "EL MUNICIPIO", dentro de los 5-cinco días hábiles siguientes entregue a "EL INSTITUTO", el recibo oficial correspondiente por la cantidad del importe de las multas con la deducción del incentivo, una vez entregado el recibo oficial, "EL INSTITUTO" depositará dentro del mismo plazo en la institución bancaria que designe "EL MUNICIPIO" los recursos correspondientes.

"EL MUNICIPIO" enviará mensualmente a "EL INSTITUTO", dentro de los primeros 5-cinco días hábiles del mes calendario siguiente al que corresponda, información respecto de cada una de las multas recaudadas, canceladas, revocadas o nulificadas durante el mes inmediato anterior. Adicionalmente, "EL MUNICIPIO" llevará a cabo 2-dos cortes de dicha información, 1-uno por el período comprendido del 1º-primero de enero de 2019-dos mil diecinueve al 30-treinta de junio de 2019-dos mil diecinueve, y otro, por el período comprendido del 1º-primero de julio de 2019-dos mil diecinueve al 31-treinta y uno de diciembre de 2019-dos mil diecinueve, remitiendo esta información a "EL INSTITUTO", dentro de los primeros 15-quince días hábiles del mes calendario siguiente al que corresponda de cada período. La información a que se hace mención deberá incluir, como mínimo, lo siguiente:

- Nombre del infractor
- Número de licencia para conducir
- Número de la placa de circulación del vehículo e importe pagado, cancelado, revocado o nulificado en cada caso.
- Marca del vehículo
- Modelo y/o Tipo del vehículo
- Color del vehículo.

Al efecto, "EL MUNICIPIO" designa como enlace, para efectos de dar cabal cumplimiento al Convenio, al C. Héctor Eliezer Garza Caballero, Encargado de Placas y Licencias, Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, correo electrónico hgarzaca@sanpedro.gob.mx, teléfono 84-00-46-22, quien además será el responsable de dar puntual seguimiento a las



San  
Pedro  
Garza  
García  
GOBIERNO MUNICIPAL  
Libertad y Libertad  
Costo, C. P. 66200  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (81) 4458-4430  
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CHPM 2018-2021/008/2019/DI  
H. COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL, A 28 DE FEBRERO DE 2019



quejas que se presenten por cualquier medio ante "EL INSTITUTO", con motivo de las multas impuestas por "EL MUNICIPIO".

"EL ESTADO" podrá colaborar con "EL MUNICIPIO", para realizar la recaudación y cobro coactivo de los créditos fiscales derivados de las multas a que se refiere el Convenio en cita.

Para tal efecto, "EL MUNICIPIO" facultará a "EL ESTADO", a través de sus autoridades competentes, para realizar la liquidación, notificación, requerimiento de pago y el procedimiento administrativo de ejecución, de los créditos fiscales correspondientes, respecto de los contribuyentes domiciliados dentro de la jurisdicción territorial de "EL MUNICIPIO"; así como para efectuar la recaudación y cobro de dichos créditos.

"EL MUNICIPIO" enviará, conforme al formato que establezca "EL ESTADO", la información relativa a los créditos fiscales a que se refiere el Convenio, de mérito.

"EL ESTADO" percibirá como incentivo el equivalente al 30%-treinta por ciento del importe total de los créditos fiscales que recaude en los términos previstos en la presente Cláusula, debiendo entregar el 70%-setenta por ciento restante a favor de "EL MUNICIPIO".

"EL ESTADO" rendirá cuenta mensual a "EL MUNICIPIO", dentro de los primeros 15-quinze días del mes calendario, del importe total de los créditos fiscales relativos a lo anteriormente expuesto, que sean recaudados durante el mes inmediato anterior, debiendo depositar en el mismo plazo, en la institución y cuenta bancaria que designe "EL MUNICIPIO", los recursos correspondientes, previa deducción del importe del incentivo mencionado.

"EL MUNICIPIO", dentro de los 6-seis meses siguientes a la suscripción del presente documento, se compromete a realizar las acciones necesarias para la modificación de los ordenamientos legales correspondientes, que tengan como finalidad el incremento en un 50%-cincuenta por ciento de las sanciones a aquellos conductores que pongan en circulación vehículos que no porten los medios de identificación vehicular vigentes.

"EL MUNICIPIO" informará a "EL ESTADO" y a "EL INSTITUTO", sobre la modificación a que se refiere el párrafo anterior, dentro de 15-quinze días hábiles siguientes a la realización de la misma.

"EL MUNICIPIO" se compromete, a partir de la celebración del Convenio y durante la vigencia del mismo, a realizar todas las acciones que sean necesarias en materia de tecnologías, coordinado por "EL INSTITUTO", con el fin de llevar a cabo de una manera



Libertad y Libertad  
Centro, C. P. 66200  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (51) 5400 4400  
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CHPM 2018-2021/008/2019/DI  
H. COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL, A 28 DE FEBRERO DE 2019



8

eficiente el cumplimiento de los acuerdos tomados en el Convenio en cita. De común acuerdo, se podrán destinar parte de los recursos referidos, para estos fines.

Dicho Convenio podrá darse por terminado por cualquiera de "LAS PARTES" mediante aviso por escrito, el cual surtirá efectos a los 10-diez días hábiles siguientes a su fecha de recepción y, sólo podrá ser modificado mediante el acuerdo escrito y firmado por "LAS PARTES", a través de sus legítimos representantes.

Las controversias que surjan respecto a la interpretación, operación y cumplimiento del Convenio serán resueltas de común acuerdo, por "LAS PARTES".

El Convenio surtirá efectos a partir del 1º-primero de enero de 2019-dos mil diecinueve y estará vigente hasta el día 31-treinta y uno de diciembre de 2019-dos mil diecinueve.

#### ▪ ADDENDUM AL CONVENIO DE COORDINACIÓN FISCAL Y CONTROL VEHICULAR

"EL MUNICIPIO" vigilará en todo momento que los vehículos que circulen en su territorio porten los medios de identificación vehicular vigentes, procediendo a detener y remitir al lote autorizado, en los términos de las disposiciones aplicables, a aquellos vehículos que no porten sus medios de identificación vehicular vigentes, incluyendo aquellos con placas foráneas cuyo propietario tenga su domicilio en el Estado de Nuevo León.

"EL MUNICIPIO" y "EL INSTITUTO" podrán coordinar acciones conjuntas para verificar el cumplimiento de lo establecido en el párrafo anterior, incluyendo lo concerniente a que los automovilistas cuenten con la licencia de conducir correspondiente.

"EL ESTADO" otorgará a "EL MUNICIPIO" un incentivo equivalente al 50%-cincuenta por ciento de las contribuciones estatales y sus accesorios que se recauden de cada vehículo que renueve sus medios de identificación vehicular.

"EL MUNICIPIO" deberá de remitir a "EL INSTITUTO", dentro de los primeros 5-cinco días hábiles del mes de enero de 2020-dos mil veinte, la información relativa de los vehículos que fueron detenidos y remitidos al lote autorizado, durante el periodo comprendido del 1º-primero de enero hasta el 31-treinta y uno de diciembre de 2019-dos mil diecinueve, con la finalidad de que "EL INSTITUTO" verifique cuales vehículos detenidos renovaron sus medios de identificación vehicular.



Jubrez y Libertad  
Céntra, C. P. 66209  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (81) 4400-4400  
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CHPM 2018-2021/008/2019/DI  
H. COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL, A 28 DE FEBRERO DE 2019





Por su parte, "EL INSTITUTO", de acuerdo a la información proporcionada, comunicará a "EL MUNICIPIO" y a "EL ESTADO", dentro de los 10-diez días hábiles del mes enero de 2020-dos mil veinte, los importes recaudados de los vehículos que fueron detenidos y que renovaron sus medios de identificación vehicular.

"EL ESTADO", de acuerdo con la información proporcionada por "EL INSTITUTO", entregará el incentivo correspondiente a "EL MUNICIPIO" durante los primeros 15-quinze días naturales del mes de febrero 2020-dos mil veinte.

Addendum forma parte del Convenio de Coordinación Fiscal y Control Vehicular suscrito por "EL ESTADO", "EL INSTITUTO" y "EL MUNICIPIO", por lo tanto, le son aplicables en todo lo conducente sus disposiciones, así como la legislación que corresponda.

El presente addendum surtirá efectos a partir del 1º-primero de enero de 2019-dos mil diecinueve, y estará vigente hasta el 31-treinta y uno de diciembre de 2019-dos mil diecinueve.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, los integrantes de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, tienen a bien someter a la consideración del Pleno del Republicano Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el siguiente:

#### ACUERDO

**PRIMERO.** - Se **APRUEBA** la celebración del Convenio y Addendum en materia de Coordinación Fiscal y Control Vehicular, entre el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el Gobierno del Estado de Nuevo León, y el Organismo Público Descentralizado denominado Instituto de Control Vehicular, correspondiente al ejercicio 2019-dos mil diecinueve, conforme a la consideración CUARTA del presente dictamen .

**SEGUNDO.** - Se **Instruye** al C. Presidente Municipal, a la C. Sindico Segunda y Autoridades competentes de la Administración Pública Municipal, para que suscriban el Convenio y Addendum indicado en el ordinal que antecede, y una vez suscrito, sea remitido para los efectos a que hubiera lugar a la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado de Nuevo León.

**TERCERO.**- El Convenio y Addendum deberá otorgarse observando el clausulado al que el Municipio normalmente sujeta sus convenios.



Libertad y Justicia  
Carretera, C. P. 66208  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. 412 (81) 0400 4400  
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CHPM 2018-2021/008/2019/DI  
H. COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL, A 28 DE FEBRERO DE 2019



10

CUARTO.- Se solicita al C. Presidente Municipal, tenga a bien ordenar la publicación del presente Dictamen, en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, de conformidad con lo establecido en el artículo 35 fracción XII, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículo 109 fracción II, del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León; adicionalmente publíquese en la Gaceta Municipal, conforme a lo dispuesto en los artículos 98 fracción XIX y 222 tercer párrafo, de la Ley antes invocada.

QUINTO.- Gírense las instrucciones a los CC. Presidente Municipal, Secretario del Republicano Ayuntamiento, y Secretaria de Finanzas y Tesorera y Secretario de Seguridad Pública del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, para el exacto cumplimiento del presente Acuerdo.

SEXTO. - Súntanse los efectos legales a que haya lugar, conforme a lo acordado por esta H. Autoridad.

San Pedro Garza García, Nuevo León, a 28 de Febrero de 2019

ASÍ LO DICTAMINAN Y FIRMAN  
LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIOMUNICIPAL  
DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO

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

C. JAVIER GONZÁLEZ ALCÁNTARA CÁCERES  
TERCER REGIDOR  
Y SECRETARIO DE LA COMISIÓN  
A FAVOR DEL DICTAMEN

C. KARLA JANETTE FLORES HERNÁNDEZ  
DÉCIMA REGIDORA  
Y VOCAL DE LA COMISIÓN  
A FAVOR DEL DICTAMEN



HOJA DE FIRMAS DEL DICTÁMEN NÚMERO CHPM 2018-2021/008/2019/DI

Libertad y Justicia  
Centro, C. P. 66200  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (81) 6433 4400  
www.sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CHPM 2018-2021/008/2019/DI  
H. COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL, A 28 DE FEBRERO DE 2019

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

¿Existe algún comentario?

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

Se aprueba el Dictamen número CHPM 2018-2021/008/2019/DI, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada.

Presidente Municipal:

C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos

A favor

Síndico Primero y Síndica Segunda:

C. Francisco Juan Garza Barbosa

Ausente con aviso

C. Valeria Guerra Siller

Ausente con aviso

Regidoras y Regidores:

C. Mauricio Sada Santos

A favor

C. Mónica Lucía González Martínez

A favor

C. Javier González Alcántara Cáceres

A favor

C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero

A favor

C. Alejandro Alberto Carlos Páez y Aragón

Ausente con aviso

C. María Marcela Dieck Assad

A favor



- C. Eduardo Armando Aguilar Valdez A favor
  - C. Venecia Guzmán Elizondo A favor
  - C. Ernesto Javier Chapa Calvillo A favor
  - C. Karla Janette Flores Hernández A favor
  - C. Juan Gabriel Ramírez Conde A favor
  - C. Brenda Tafich Lankenau A favor
- SE APRUEBA POR UNANIMIDAD.**

Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Tiene de nuevo la palabra el Secretario de la Comisión.

Regidor, C. Javier González Alcántara Cáceres. Gracias, dictamen número CHPM 2018-2021/009/2019/DPM del expediente No. 45/07.

**DICTÁMEN NÚMERO CHPM 2018-2021/009/2019/DPM  
DEL EXPEDIENTE N° 45/07**

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

Los integrantes de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 15-quince de febrero de 2019-dos mil diecinueve, nos fueron turnamos para su estudio, análisis y dictamen, documentos relativos al expediente administrativo número 45/07 a fin de REVOCAR el dictamen número CHPM 12-15/102/2015/DPM del expediente administrativo 81/15, relativo a la aprobación del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, de fecha 26-veintiséis de octubre de 2015-dos mil quince, referente a la venta mediante procedimiento de subasta pública de un área municipal cuya superficie es de 1,021.865 m2-un mil veintiuno punto ochocientos sesenta y cinco metros cuadrados, identificado con expediente catastral 05-094-015, siendo ésta parte de la vialidad denominada Privada Misión de San Joaquín en el Fraccionamiento Jardines Coloniales Segundo Sector en este Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, respecto del cual esta H. Comisión tiene a bien presentar el siguiente DICTAMEN, para cuya redacción tomó en cuenta los antecedentes y consideraciones de orden legal siguientes:

**ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-** En la Centésimo Cuadragésimo Novena Sesión Extraordinaria de fecha 26-veintiséis de octubre de 2015-dos mil quince, fue presentado por la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal, dictamen número CHPM 12-15/102/2015/DPM relativo al expediente administrativo número 81/15, en el que aprueba la venta mediante el procedimiento de subasta pública identificada con número DPM-04/2015, de un área municipal cuya superficie es de 1,021.865 m2-un mil veintiuno punto ochocientos sesenta y cinco metros cuadrados, identificado con expediente catastral 05-094-015, siendo ésta parte de la vialidad denominada Privada Misión de San Joaquín en el Fraccionamiento Jardines Coloniales Segundo Sector en este Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en este Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, siendo Aprobado por Mayoría, con 10-diez votos a favor y 2-dos abstenciones.

**SEGUNDO.-** Una vez visto y analizado lo Aprobado por el Republicano Ayuntamiento, como se hace referencia en el punto próximo anterior, es de observar por los miembros del presente cuerpo colegiado, que el documento que fue sometido y aprobado que de llevarse a cabo su ejecución se

DICTAMEN NÚMERO CHPM 2018-2021/009/2019/DPM

H. COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL, A 28 DE FEBRERO DEL 2019





cometería un detrimento al interés jurídico oponiéndose a los fines y principios de legalidad que persigue la presente administración.

#### CONSIDERACIONES

**PRIMERA.-** Esta Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal es competente para conocer, estudiar y proponer al Republicano Ayuntamiento los proyectos de acuerdo, reglamentos y demás actos jurídicos que requieren de su aprobación, así como proponer realizar y administrar el inventario de bienes municipales, como es el caso del presente Dictamen, en términos de lo previsto por los artículos 38, 39, 40 fracción II de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, artículos 29, 30, 35 fracción II, 36 fracción II inciso a, 40, 56 fracción II y 58 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**SEGUNDA.-** Que de acuerdo a lo señalado en el artículo 50 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, que entre sus líneas faculta al Ayuntamiento a Revocar sus Acuerdos, por razones de interés público, plenamente justificadas, motivadas y con estricto apego a derecho que los acuerdos del Ayuntamiento pueden revocarse con la votación que fue requerida para su aprobación, y en base a lo dispuesto en el artículo 56 fracción VIII de la ley antes mencionada en cuanto a la Aprobación del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, de fecha 26-veintiséis de octubre de 2015-dos mil quince del dictamen número CHPM 12-15/102/2015/DPM relativo al expediente administrativo número 81/15, aprobado por Mayoría, con 10-diez votos a favor y 2-dos abstenciones, la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal propone Revocar el Acuerdo en mención, en razón que los montos de los valores para la postura legal aprobados por el Republicano Ayuntamiento para llevar a cabo la subasta pública son inferiores a los valores catastrales establecidos en la actualidad.

**TERCERA.-** Que los integrantes de la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal previo análisis y valoración de la documentación allegada no hemos encontrado inconveniente, ni impedimento alguno para que se revoque la Resolución del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, de fecha 26-veintiséis de octubre de 2015-dos mil quince, por el que se aprueba la venta mediante el procedimiento de subasta pública identificada con número DPM-04/2015 de un área municipal cuya superficie es de 1,021.865 m<sup>2</sup>-un mil veintiuno punto ochocientos sesenta y cinco metros cuadrados, identificado con expediente catastral 05-094-015, siendo ésta parte de la vialidad denominada Privada Misión de San Joaquín en el Fraccionamiento Jardines Coloniales Segundo Sector en este Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en este Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.





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

3

#### ACUERDO

**PRIMERO.-** Se aprueba la REVOCACIÓN del dictamen número CHPM 12-15/102/2015/DPM del expediente administrativo 81/15, relativo a la aprobación del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, de fecha 26-veintiséis de octubre de 2015-dos mil quince, referente a la venta mediante el procedimiento de subasta pública identificada con número DPM-04/2015, de un área municipal cuya superficie es de 1,021.865 m<sup>2</sup>-un mil veintiuno punto ochocientos sesenta y cinco metros cuadrados, identificado con expediente catastral 05-094-015, siendo ésta parte de la vialidad denominada Privada Misión de San Joaquín en el Fraccionamiento Jardines Coloniales Segundo Sector en este Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**SEGUNDO.-** Se aprueba la incorporación al dominio público municipal respecto de un área con superficie de 1,021.865 m<sup>2</sup>-un mil veintiuno punto ochocientos sesenta y cinco metros cuadrados, identificado con expediente catastral 05-094-015, siendo ésta parte de la vialidad denominada Privada Misión de San Joaquín en el Fraccionamiento Jardines Coloniales Segundo Sector en este Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**CUARTO.-** Notifíquese el presente Acuerdo al C. LIC. LAURO CAVAZOS DE LA GARZA, en su carácter de Albacea de la Sucesión a Bienes del LIC. ALBERTO SANTOS DE HOYOS, por conducto de la Dirección de Patrimonio Municipal de este Municipio, asignándose a los CC. Arturo Dávila Guerra, José Concepción Navarro Alvarado y Lic. Héctor Omar García Urbina, personal adscrito a dicha Dirección, para que realicen la notificación en comento.

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

**SEXTO.-** Se solicita al Presidente Municipal ordenar la publicación del presente dictamen, en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, de conformidad con lo establecido con el artículo 35 inciso A fracción XII de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, adicionalmente



Libertad y Unidad  
Código, C. P. 66200  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (81) 648 6490  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO CHPM 2018-2021/009/2019/DPM  
H. COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL, A 28 DE FEBRERO DEL 2019



publíquese en la Gaceta Municipal, conforme a los artículos 98 fracción XIX y 222 tercer párrafo, de la ley antes mencionada.

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

San Pedro Garza García, Nuevo León, a 28 de Febrero de 2019

**ASÍ LO DICTAMINAN Y FIRMAN  
LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO  
MUNICIPAL  
DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO**

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

**C. JAVIER GONZÁLEZ ALCÁNTARA CÁCERES  
TERCER REGIDOR  
Y SECRETARIO DE LA COMISIÓN  
A FAVOR DEL DICTAMEN**

**C. KARLA JANETTE FLORES HERNÁNDEZ  
DÉCIMA REGIDORA  
Y VOCAL DE LA COMISIÓN  
A FAVOR DEL DICTAMEN**

HOJA DE FIRMAS DEL DICTÁMEN NÚMERO CHPM 2018-2021/009/2019/DPM DEL EXPEDIENTE N° 45/07



Libertad y Justicia  
CARRIL, S. P. 86290  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (81) 6400-4499  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO CHPM 2018-2021/009/2019/DPM  
H. COMISIÓN DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL, A 28 DE FEBRERO DEL 2019

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

¿Existe algún comentario?

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

**Se aprueba el Dictamen número CHPM 2018-2021/009/2019/DPM del expediente No. 45/07, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada.**

**Presidente Municipal:**

**C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos**

**Abstención**

**Síndico Primero y Síndica Segunda:**

**C. Francisco Juan Garza Barbosa**

**Ausente con aviso**

**C. Valeria Guerra Siller**

**Ausente con aviso**

**Regidoras y Regidores:**

**C. Mauricio Sada Santos**

**Abstención**

**C. Mónica Lucia González Martínez**

**A favor**

**C. Javier González Alcántara Cáceres**

**A favor**

**C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero**

**A favor**



- |  |                          |
|--|--------------------------|
| <b>C. Alejandro Alberto Carlos Páez y Aragón</b> | <b>Ausente con aviso</b> |
| <b>C. María Marcela Dieck Assad</b>              | <b>A favor</b>           |
| <b>C. Eduardo Armando Aguilar Valdez</b>         | <b>A favor</b>           |
| <b>C. Venecia Guzmán Elizondo</b>                | <b>A favor</b>           |
| <b>C. Ernesto Javier Chapa Calvillo</b>          | <b>A favor</b>           |
| <b>C. Karla Janette Flores Hernández</b>         | <b>A favor</b>           |
| <b>C. Juan Gabriel Ramírez Conde</b>             | <b>A favor</b>           |
| <b>C. Brenda Tafich Lankeau</b>                  | <b>A favor</b>           |
- SE APRUEBA POR MAYORÍA, CON 10 VOTOS A FAVOR Y 2 ABSTENCIONES.**

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** Ahora bien, cedo la palabra al Regidor Juan Gabriel Ramírez Conde, Presidente de la Comisión de Servicios Públicos y Medio Ambiente, quien procederá a la presentación de un dictamen, adelante señor Regidor.

**Regidor, C. Juan Gabriel Ramírez Conde.** Dictamen número CSPYMA 18-21/001/2019.

**DICTAMEN NÚMERO CSPYMA 18-21/001/2019**

**A LOS INTEGRANTES DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO  
DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.  
P R E S E N T E.**

A los integrantes de la Comisión de Servicios Públicos y Medio Ambiente del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 11-once de enero de 2019- dos mil diecinueve, recibimos copia del oficio número SSPMA-002/2019, signado por el Licenciado Alejandro Garza Zambrano, Secretario de Servicios Públicos y Medio Ambiente de este Municipio, relativo a la solicitud de **APROBACIÓN DE RENOVACIÓN DE CONTRATO DE SUMINISTRO Y COMPRA DE ENERGÍA ELÉCTRICA** con la sociedad mercantil denominada **BIOENERGÍA DE NUEVO LEÓN, S.A. DE C.V. (BENLESA)**; solicitud respecto de la cual esta H. Comisión tiene a bien emitir el presente **DICTAMEN**, para cuya redacción tomaron en cuenta los antecedentes y consideraciones de orden legal que se expresan a continuación:

**ANTECEDENTES**

**PRIMERO.** En fecha 26-veintiséis de septiembre de 2003- dos mil tres, el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, celebró Contrato de Suministro y Compra de Energía Eléctrica con la sociedad mercantil denominada Bioenergía de Nuevo León, S.A. de C.V. (BENLESA), por una vigencia de 4-cuatro años 11-once meses, hasta un total de 7MW mensuales.

**SEGUNDO.** 27-veintisiete de octubre de 2008-dos mil ocho, se aprobó nuevamente la celebración de contrato entre el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y la sociedad mercantil denominada Bioenergía de Nuevo León, S.A. de C.V. (BENLESA), el Contrato de Suministro de Energía se identifica con el número SA/DJ/CTODPRIV-ADQUISICIÓN/323/08, y en dicho contrato ambas partes convienen en que la sociedad mercantil BENLESA suministre mensualmente al municipio por el término de 4-cuatro a los 11- once meses 2MW de la Energía Eléctrica, misma que el municipio destina para satisfacer necesidades de iluminación o alumbrado público en arterias, calles, avenidas parques recreativos y plazas ubicadas dentro del área geográfica.

**TERCERO.** El 18-dieciocho de mayo de 2012-dos mil doce, se celebró Convenio Modificatorio de Suministro y Compra de Energía Eléctrica con la sociedad mercantil Bioenergía de Nuevo León, S.A. de C.V., en el que se acordó suministrar al municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, la cantidad de energía eléctrica que se requiera para algunos inmuebles y

San Pedro Garza García  
GOBIERNO MUNICIPAL

Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400.4400  
sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO CSPYMA 18-21/001/2019  
H. COMISIÓN SERVICIOS PUBLICOS Y MEDIO AMBIENTE, A 17 DE ENERO DEL 2019



fundamentalmente para alumbrado público, en las cantidades que legalmente sea posible, bajo los mismos precios y condiciones, con la aclaración que el ahorro del 2% solo aplicaba para el alumbrado público de media tensión.

**TERCERO.** En fecha 27 de septiembre de 2013-dos mil trece se acordó firmar Convenio Modificatorio respecto del contrato de Suministro y Compra de Energía Eléctrica, que se registró bajo el número SA/DJ/CONVDPRIV-ADQUISICIÓN/423/ADMÓN.-12-15, en el que se amplió la vigencia del mismo por un término de 4-cuatro años y 11-once meses, bajo las mismas condiciones, contado a partir del 01-uno de octubre de 2013, siendo entonces la vigencia de dicho contrato hasta el 01-uno de septiembre de 2018-dos mil dieciocho.

**CUARTO.** En fecha 11-once de enero de 2019-dos mil diecinueve, la suscrita Comisión de Servicios Públicos y Medio Ambiente del R. Ayuntamiento del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, recibió de parte de la Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente, copia del oficio con número SPPMA/002/2019, referente a la solicitud de Renovación de Contrato de Suministro y Compra de Energía Eléctrica con la sociedad mercantil denominada Bioenergía de Nuevo León, S.A. de C.V. (BENLESA).

**QUINTO.** La Comisión de Servicios Públicos y Medio Ambiente en fecha 17- diecisiete de enero de 2019-dos mil diecinueve, realizó junta de Comisión, en el cual como primer punto del orden del día se presentó la solicitud de someter a consideración del Republicano Ayuntamiento la aprobación de **RENOVACIÓN DE CONTRATO DE SUMINISTRO Y COMPRA DE ENERGÍA ELÉCTRICA** con la sociedad mercantil denominada **BIOENERGÍA DE NUEVO LEÓN, S.A. DE C.V. (BENLESA)**, el cual se aprobó con 4-cuatro votos a favor de lo solicitado.

En consecuencia a lo anterior, se estiman de orden legal, las siguientes:

#### CONSIDERACIONES

**PRIMERA.** Esta Comisión de Servicios Públicos y Medio Ambiente es competente para conocer, estudiar y proponer al Republicano Ayuntamiento los proyectos, reglamentos y demás actos jurídicos que requieren de su aprobación, como es el caso del presente Dictamen, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 26 al 28 fracción IV, 29 fracción IV, 32 al 34, 85 al 87 del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, así como los artículos 33 fracción II, 38, 40 fracción VII de la Ley de Gobierno Municipal para el Estado de Nuevo León.



Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400.4400  
sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CSPYMA 18-21/001/2019  
H. COMISIÓN SERVICIOS PUBLICOS Y MEDIO AMBIENTE, A 17 DE ENERO DEL 2019





3

**SEGUNDA.** Que de acuerdo a lo señalado en los artículos 118 al 120 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, los municipios son independientes y serán gobernados por un Ayuntamiento, administrarán libremente su Hacienda, están investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la Ley.

**TERCERA.** Que nuestra legislación mexicana ya cuenta con los dispositivos e instrumentos legales que le dan cuerpo y forma a la Reforma Energética y a la apertura del libre mercado en el servicio de energía eléctrica calificado, la posibilidad de acceder al Mercado Eléctrico Mayorista como usuario en busca de mejores tarifas, condiciones y tecnologías siendo ya una posibilidad para el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. Por lo cual es el interés de esta Administración 2018-2021, atender y realizar las gestiones necesarias con la finalidad de seguir siendo un usuario de los modelos contemplados en la Reforma Energética.

**CUARTA.** La Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente, en el oficio SPPMA/002/2019, hace de conocimiento que a lo largo de 15-quince años, el municipio ha estado bajo la prestación del servicio de suministro y compra de energía que ofrece la empresa denominada BIOENERGÍA DE NUEVO LEÓN, S.A. DE C.V. (BENLESA), para satisfacer necesidades propias de semáforos de esta municipalidad, y fundamentalmente al alumbrado público de nuestro territorio, alcanzando en el transcurso de ese período un ahorro de entre el 10% - diez por ciento, calculo histórico que asciende a la cantidad de aproximadamente 35 millones de pesos.

**QUINTA.** La empresa Bioenergía de Nuevo León, S.A. DE C.V. (BENLESA), es una empresa en aprovechamiento del biogás para producir energía eléctrica en América Latina, es una sociedad mixta constituida por el Sistema Integral para el Manejo Ecológico y Procesamiento de Desechos (SIMEPRODE), y Bioeléctrica de Monterrey S.A. de C.V. (BEMSA), empresa del Grupo Gantor, con la finalidad de no solo ofrecer ahorros importantes en el servicio de energía eléctrica que proporcione sino que adicionalmente contribuye al medio ambiente al disminuir la emisión de gases de efecto invernadero que se genera por la descomposición de residuos sólidos municipales.

Dicha sociedad nos propone un nuevo esquema comercial que permita al Municipio de San Pedro Garza García, incrementar sus beneficios económicos, otorgando para ello un descuento progresivo, a fin de estar en posibilidad de contratar nuevamente los servicios de suministro y consumo de energía eléctrica por lo que se la suscrita comisión tomó en consideración el costo-beneficio de esta prestación.



Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81) 8400.4400  
sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CSPYMA 18-21/001/2019  
H. COMISIÓN SERVICIOS PÚBLICOS Y MEDIO AMBIENTE, A 17 DE ENERO DEL 2019

3



SEXTA. Es importante mencionar que el contrato de prestación de Servicios de Suministro y Compra de Energía Eléctrica, tiene por objeto establecer los términos y condiciones bajo los cuales el proveedor se obligará a proveer el suministro eléctrico a los centros de carga del Municipio así como la obligación del Municipio para aceptar, recibir y pagar la facturación del suministro efectivo a partir de la fecha de inicio de suministro eléctrico y durante su vigencia, misma que será de **2-años años 10 meses** contados a partir del 01-uno de marzo de 2019- dos mil diecinueve al 31- treinta y uno de diciembre de 2021-dos mil veintiuno.

SÉPTIMA. Por lo anteriormente expuesto, la suscrita Comisión de Servicios Públicos y Medio Ambiente del Republicano Ayuntamiento, una vez analizado el tema objeto del presente instrumento, tiene a bien dictaminar en sentido **POSITIVO**, la Renovación de Contrato de Suministro y Compra de Energía Eléctrica con la sociedad mercantil denominada Bioenergía de Nuevo León, S.A. de C.V. (BENLESA); por lo que se somete a consideración y aprobación del Republicano Ayuntamiento, el siguiente:

#### ACUERDO

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los antecedentes y consideraciones del presente instrumento, se **APRUEBA** la **RENOVACIÓN DE CONTRATO DE SUMINISTRO Y COMPRA DE ENERGÍA ELÉCTRICA** con la sociedad mercantil denominada **BIOENERGÍA DE NUEVO LEÓN, S.A. DE C.V. (BENLESA)**.

SEGUNDO. El contrato tendrá una vigencia de **2-años 10- diez meses**, contados a partir del 01-uno de marzo de 2019- dos mil diecinueve al 31-treinta y uno de diciembre de 2021-dos mil veintiuno.

TERCERO. Gírese las instrucciones al C. Presidente Municipal para que por conducto de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento publique el presente Dictamen, tanto en la Gaceta Municipal como en Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, de conformidad con lo establecido en el artículo 35 apartado A fracción XII de la Ley del Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León.

CUARTO. Gírense las instrucciones al C. Presidente Municipal, al C. Secretario del Republicano Ayuntamiento, al C. Secretario de Finanzas y Tesorería del Municipio y a la Dirección



Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400 4400  
sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CSPYMA 18-21/001/2019  
H. COMISIÓN SERVICIOS PUBLICOS Y MEDIO AMBIENTE, A 17 DE ENERO DEL 2019



de Egresos, así como al Secretario de Servicios Públicos y Medio Ambiente y a la Dirección de Asuntos Jurídicos, para el exacto cumplimiento del presente acuerdo.

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

San Pedro Garza García, Nuevo León, a 17 de enero del 2019  
Así lo dictaminan y firman los integrantes de la  
COMISIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS Y MEDIO AMBIENTE DEL REPUBLICANO  
AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN

C. JUAN GABRIEL RAMÍREZ CONDE  
DÉCIMO PRIMER REGIDOR Y PRESIDENTE DE LA COMISIÓN  
A FAVOR DEL DICTÁMEN

C. DANIELA NOHEMÍ  
GÓMEZ GUERRERO  
CUARTA REGIDORA  
Y SECRETARIA DE LA COMISIÓN  
A FAVOR DEL DICTÁMEN

C. ALEJANDRO ALBERTO CARLOS  
PÁEZ Y ARAGÓN  
QUINTO REGIDOR  
Y VOCAL DE LA COMISIÓN  
AUSENTE CON AVISO

C. EDUARDO ARMANDO  
AGUILAR VALDEZ  
SÉPTIMO REGIDOR  
Y VOCAL DE LA COMISIÓN  
A FAVOR DEL DICTÁMEN

C. BRENDA TAFICH LANKENAU  
DECIMO SEGUNDA REGIDORA  
Y VOCAL DE LA COMISIÓN  
A FAVOR DEL DICTÁMEN



San Pedro Garza García

GOBIERNO MUNICIPAL

ÚLTIMA FOJA QUE CORRESPONDE A LAS FIRMAS DEL DICTAMEN CSPYMA 18-21/001/2019, RENOVACIÓN DE CONTRATO DE SUMINISTRO Y COMPRA DE ENERGÍA ELÉCTRICA CON LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA BIOENERGÍA DE NUEVO LEÓN, S.A. DE C.V. (BENLESA).

Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400-4400  
sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO CSPYMA 18-21/001/2019  
H. COMISIÓN SERVICIOS PÚBLICOS Y MEDIO AMBIENTE, A 17 DE ENERO DEL 2019

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

¿Existe algún comentario?

No, al no haber comentarios, someto a votación el siguiente ACUERDO:

Se aprueba el Dictamen número CSPYMA 18-21/001/2019, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada.

**Presidente Municipal:**

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

**Síndico Primero y Síndica Segunda:**

C. Francisco Juan Garza Barbosa **Ausente con aviso**

C. Valeria Guerra Siller **Ausente con aviso**

**Regidoras y Regidores:**

C. Mauricio Sada Santos **A favor**

C. Mónica Lucia González Martínez **A favor**

C. Javier González Alcántara Cáceres **A favor**

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

C. Alejandro Alberto Carlos Páez y Aragón **Ausente con aviso**

C. María Marcela Dieck Assad **A favor**



C. Eduardo Armando Aguilar Valdez A favor  
 C. Venecia Guzmán Elizondo A favor  
 C. Ernesto Javier Chapa Calvillo A favor  
 C. Karla Janette Flores Hernández A favor  
 C. Juan Gabriel Ramírez Conde A favor  
 C. Brenda Tafich Lankenau A favor  
**SE APRUEBA POR UNANIMIDAD, CON 11 VOTOS A FAVOR Y 1 AUSENCIA.**

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** Ahora bien, cedo la palabra al Regidor Eduardo Armando Aguilar Valdez, Presidente de la Comisión de Obras Públicas, quien procederá a la presentación de un dictamen, adelante Regidor.

**Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez.** muchas gracias Secretario, dictamen COP/2018-2021/002/2019.

DICTÁMEN NÚMERO COP/2018-2021/002/2019

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 Obras Públicas del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 12-dos de febrero del presente año 2019-dos mil diecinueve, nos fue turnada por la Secretaría de Obras Públicas, para estudio, análisis y dictamen, la solicitud para la **AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN AL LISTADO DE OBRAS DEL AÑO 2019-DOS MIL DIECINUEVE; ASÍ COMO LO RELATIVO A LOS ESTUDIOS, PROYECTOS, REHABILITACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DEL PROGRAMA DE OBRAS PÚBLICAS PARA EL AÑO 2019 Y SUS REFRENDOS;** en virtud de lo anterior, ponemos a consideración de ese Órgano Colegiado la aprobación del presente dictamen al que se le ha asignado el número COP/2018-2021/002/2019, bajo los siguientes antecedentes y consideraciones de orden legal:

ANTECEDENTES

**PRIMERO.** El Pleno del Republicano Ayuntamiento en la Cuarta Sesión Extraordinaria del mes de diciembre, celebrada el 20-veinte de diciembre de 2018-dos mil dieciocho, aprobó, por unanimidad, el dictamen **CHPM 2018-2021/008/2018/DE**, mediante el cual se propuso al Republicano Ayuntamiento que autorizará el Presupuesto de Egresos para el Ejercicio Fiscal del año 2019-dos mil diecinueve, en el que se incluyó el "Informe de la Inversión en Obra Pública 2019", desglosando diversas obras públicas del presupuesto del año 2019-dos mil diecinueve y de los referendos de obras del año 2018-dos mil dieciocho, por un monto total de \$801,826,354.71 (OCHOCIENTOS UN MILLONES OCHOCIENTOS VEINTISÉIS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS 71/100 M.N.)

**SEGUNDO.** El Pleno del Republicano Ayuntamiento en la Primer Sesión Ordinaria del mes de diciembre, celebrada en fecha 22-veintidos de enero de 2019-dos mil diecinueve aprobó por unanimidad, el dictamen **COP/2018-2021/001/2019**, referente a la **AUTORIZACIÓN DE ESTUDIOS, PROYECTOS, REHABILITACIONES Y CONSTRUCCIÓN DE OBRAS, DEL PROGRAMA ANUAL DE OBRAS PÚBLICAS PARA EL AÑO DOS MIL DIECINUEVE (2019), ASÍ COMO TECHO FINANCIERO DE LAS MISMAS.**



Juárez y Libertad  
 Centro, C.P. 66200 San  
 Pedro Garza García, N.L.  
 T. +52 (81)8400.4400  
 sanpedro.gob.mx

**TERCERO.** En fecha 11-once de febrero de 2019-dos mil diecinueve, la Secretaría de Obras Públicas de este Municipio, presentó en la oficina de Síndicos y Regidores, el Oficio número **SOP-028/2019**, signado por la Arquitecta. Yadira Medina Hernández, Secretaria de Obras Públicas; en la cual solicita al Presidente de la Comisión de Obras Públicas, la **"AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN AL LISTADO DE OBRAS DEL AÑO 2019-DOS MIL DIECINUEVE; ASÍ COMO LO RELATIVO A LOS ESTUDIOS, PROYECTOS, REHABILITACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DEL PROGRAMA DE OBRAS PÚBLICAS PARA EL AÑO 2019 Y SUS REFRENDOS"**.

DICTÁMEN NÚMERO COP/2018-2021/002/2019  
 H. COMISIÓN OBRAS PÚBLICAS, A 12 DE FEBRERO DE 2019

*[Firma manuscrita]* 1



2

**CUARTO.** La Comisión de Obras Públicas del Republicano Ayuntamiento del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en sesión de la Comisión de fecha 12-doce de febrero de 2019-dos mil diecinueve, como punto único del orden del día, acordó en sentido POSITIVO someter a consideración del Republicano Ayuntamiento el acuerdo referente a la **AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN AL LISTADO DE OBRAS DEL AÑO 2019-DOS MIL DIECINUEVE; ASÍ COMO LO RELATIVO A LOS ESTUDIOS, PROYECTOS, REHABILITACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DEL PROGRAMA DE OBRAS PÚBLICAS PARA EL AÑO 2019 Y SUS REFRENDOS.**

Por lo cual, la suscrita Comisión de Obras Públicas estima, de orden legal, las siguientes:

#### CONSIDERACIONES

**PRIMERA.** Esta Comisión de Obras Públicas es competente para conocer, estudiar y proponer al Republicano Ayuntamiento los proyectos, reglamentos y demás actos jurídicos que requieren de su aprobación, como es el caso del presente Dictamen, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 29, 30, 35 fracción V, 36 fracción V, 40, 49, 50, 56, 58 y demás relativos y aplicables del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, así como en lo dispuesto por el artículo 40 fracción VI y demás relativos y aplicables de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León.

**SEGUNDA.** De acuerdo a lo señalado en los artículos 118 al 120 y 130 inciso b) de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, los municipios son independientes y serán gobernados por un Ayuntamiento, administrarán libremente su Hacienda, están investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la Ley, asimismo, de conformidad con el artículo 33 fracción I, incisos b) i) y j) de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, los Ayuntamientos tienen como atribuciones y responsabilidades prestar en su ámbito territorial los servicios públicos necesarios, así como establecer y aplicar los sistemas de actualización, ejecución, seguimiento y evaluación del Plan Municipal de Desarrollo y sus respectivos programas, además, atendiendo a lo dispuesto por los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 120, 130 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, y el artículo 33 fracción I, incisos b) i) y j) de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, los ayuntamientos tendrán facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal, las disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia; sujetando los servicios de seguridad municipal las disposiciones que sobre la materia se especifican en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en la Constitución Política del Estado de Nuevo León y en sus leyes reglamentarias.

**TERCERA.** El Pleno del Republicano Ayuntamiento en la Primer Sesión Ordinaria celebrada en fecha 22-veintidos de enero de 2019-dos mil diecinueve aprobó por unanimidad, el dictamen COP/2018-2021/001/2019, referente a la **AUTORIZACIÓN DE ESTUDIOS, PROYECTOS,**



Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400.4400  
sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO COP/2018-2021/002/2019  
H. COMISIÓN OBRAS PÚBLICAS, A 12 DE FEBRERO DE 2019



REHABILITACIONES Y CONSTRUCCIÓN DE OBRAS, DEL PROGRAMA ANUAL DE OBRAS PÚBLICAS PARA EL AÑO DOS MIL DIECINUEVE (2019), ASÍ COMO TECHO FINANCIERO DE LAS MISMAS, por lo que esta Comisión trae a la vista la lista de Obra Pública del 2019 que forma parte de dicho dictamen:

**PROGRAMA DE OBRAS ENERO - DICIEMBRE 2019**

PROYECTO	MONEDAS	TIPO DE CONTRATO
<b>CUBIERTO</b>		
1 SUPERVISION OBTENIDA PARA GARANTIA SUBTERRANEO EN CALZADA DEL VALLE 2DO. TRAMO CORTESPLA BARRI. TOMAS DE AGUA Y DRENAJE, CABLES Y ELIMINACION DE POSTOS CIE, CABLES Y ELIMINACION DE POSTOS DE FIBRA OPTICA. BANQUETAS	CUBIERTO PARA TODOS \$ 1,000,000.00	M
2 CABLEADO SUBTERRANEO EN CALZADA DEL VALLE 2DO. TRAMO CORTESPLA BARRI. TOMAS DE AGUA Y DRENAJE, CABLES Y ELIMINACION DE POSTOS CIE, CABLES Y ELIMINACION DE POSTOS DE FIBRA OPTICA. BANQUETAS	CUBIERTO PARA TODOS \$ 8,300,000.00	CP
3 SUPERVISION ESTERNA PARA CABLEADO SUBTERRANEO EN CALZADA SAN PEDRO 1ER TRAMO CORTESPLA BARRI. TOMAS DE AGUA Y DRENAJE, CABLES Y ELIMINACION DE POSTOS CIE, CABLES Y ELIMINACION DE POSTOS DE FIBRA OPTICA. BANQUETAS	CUBIERTO PARA TODOS \$ 600,000.00	M
4 CABLEADO SUBTERRANEO EN CALZADA SAN PEDRO 2ER TRAMO CORTESPLA BARRI. TOMAS DE AGUA Y DRENAJE, CABLES Y ELIMINACION DE POSTOS CIE, CABLES Y ELIMINACION DE POSTOS DE FIBRA OPTICA. BANQUETAS	CUBIERTO PARA TODOS \$ 67,100,000.00	CP
<b>PARQUES</b>		
5 RECONSTRUCCION Y REHABILITACION DE PARQUE BOSQUES PR, INCLUYE SILLON PARA NIÑOS Y TIPOLOGIA DE SERVICIOS	CUBIERTO PARA TODOS \$ 3,000,000.00	CP
6 SEGUNDA ETAPAS REHABILITACION DE PARQUE MISSISSIPPI, INCLUYE EQUIPAMIENTO, ELIMINACION, AMIGOSIA, ANILAS VERDES, SISTEMA DE REGO	CUBIERTO PARA TODOS \$ 17,318,017.00	CP
7 TERCERA ETAPA REHABILITACION DE PARQUE MISSISSIPPI, INCLUYE BANQUETAS, FORMITABLES, (SILLON PARA NIÑOS), ELIMINACION DE POSTOS Y BARRIO DE CUBIERTO PERMITEA.	CUBIERTO PARA TODOS \$ 12,040,000.00	CP
8 CONSTRUCCION DE PARQUE CENTRAL ESPANA	CUBIERTO PARA TODOS \$ 17,244,880.00	CP
9 CONSTRUCCION DE PARQUE BOSQUES ESPANA	CUBIERTO PARA TODOS \$ 31,000,000.00	CP
10 CAMION FIJOS PLAZA DE APALA (PARTICIPACION SOCIAL)	CUBIERTO PARA TODOS \$ 1,000,000.00	M
11 REHABILITACION Y EQUIPAMIENTO DE PARQUE DE BOSQUE VALA TORRES, CAJCO SURBARRIO	CUBIERTO PARA TODOS \$ 17,615,000.00	CP
12 REHABILITACION Y EQUIPAMIENTO DE PARQUE DE BOSQUE REVOLUCION SAN PEDRO 400	CUBIERTO PARA TODOS \$ 3,000,000.00	CP
13 PAQUETE 1 DE 3 PARQUE DE BOSQUE SAN PEDRO 400 (BARRIO SAN PEDRO)	CUBIERTO PARA TODOS \$ 300,000.00	M
14 PAQUETE 2 DE 3 PARQUE DE BOSQUE SAN PEDRO	CUBIERTO PARA TODOS \$ 300,000.00	M
15 PAQUETE 3 DE 3 PARQUE DE BOSQUE SAN PEDRO	CUBIERTO PARA TODOS \$ 300,000.00	M
16 TRAMO RACIONAL Y FLUJAL DE CALZADA DEL VALLE Y FRENTE D. EDEN LIBERACION CALZADA DEL VALLE Y FRENTE D. EDEN	CUBIERTO PARA TODOS \$ 4,000,000.00	CP
17 REHABILITACION PARQUE GUYTONI 1 ETAPA SAN PEDRO 400	CUBIERTO PARA TODOS \$ 11,000,000.00	CP
<b>EDIFICACION</b>		
18 RECONSTRUCCION DE PROYECTO RECONSTRUCCION DE CENTRO HISTORICO ESPANA 1 - RECONSTRUCCION DE CALZADA SAN PEDRO COMO INTERVENIENDO HISTORICO. INCLUYE, REHABILITACION DE INSTALACIONES, BARRIO DE CABLES, BANQUETAS Y CALLES.	CUBIERTO PARA TODOS \$ 40,000,000.00	CP
19 REHABILITACION Y EQUIPAMIENTO DE PROYECTO DE RECONSTRUCCION Y REHABILITACION DE CALZADA SAN PEDRO 400	RECONSTRUCCION PARA TODOS \$ 8,100,000.00	M
20 MANTENIMIENTO GENERAL DE FICHA DEL ANILAMIENTOS, LIMPIEZA PROFUNDA, PINTURA, INFORMACION EJECUCION, RECONSTRUCCION DE CONCRETO, MANTENIMIENTO Y	CUBIERTO PARA TODOS \$ 7,500,000.00	M



Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400.4400  
sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COP/2018-2021/002/2019  
H. COMISIÓN OBRAS PÚBLICAS, A 12 DE FEBRERO DE 2019

*CyF* 3



4

	1	MANTENIMIENTO DE PUNTO MENSAJE, UNIDAD PROPRIA DE ESTROCLAYTIC CARRILAS Y VIGILANCIA DE LA MISMA	CUBA PARATODOS	\$	21,000,000.00	CF
	2	REMODELACION DEL AUDITORIO SAN PEDRO (REHABILITACION DE BANCOS Y CONTENEDORES PRINCIPALES, IMPERMEABILIZACION Y REPARACION DE SUELOS PLUMAS, SALA EXPERIMENTAL, CONSTRUCCION DE CALISTRA Y OFICINA DE ALUMNOS SAN PEDRO)	CUBA PARATODOS	\$	10,000,000.00	CF
	3	REMODELACION DE EDIFICIO CALZADA LIBERTAD PARA USO DE OFICINAS REGIONALES	OBRA Y EFICIENCIA	\$	4,878,100.00	CF
	4	REMODELACION DE OFICINA CENTRAL PARA SERVICIO DE CONSTRUCCION	OBRA Y EFICIENCIA	\$	3,000,000.00	CF
	5	REMODELACION DE OFICINA DE OFICINA DE TRABAJO, COORDINACION	OBRA Y EFICIENCIA	\$	3,900,000.00	CF
	6	REMODELACION DE OFICINA DE OFICINA DE ADMINISTRACION Y OFICINA DE OFICINA DE CONSTRUCCION	OBRA Y EFICIENCIA	\$	3,200,000.00	CF
	7	REMODELACION Y MANTENIMIENTO DE AREAS DE PAVIMENTO Y AREAS DE SERVIDOR PUBLICO	OBRA Y EFICIENCIA	\$	21,000,000.00	CF
	8	PROYECTOS			10,000,000.00	
PROYECTOS URBANO	9	CONSTRUCCION DE OBRAS PLUVIALES EN OBRAS DE CONSTRUCCION, SERVICIOS URBANOS	CUBA PARATODOS	\$	10,116,078.37	CF
	10	PRIMERA ETAPA DE CONSTRUCCION DE DRENAJE PLUVIAL, PRIMERA ETAPA EN CALZADA MAYOR, DE CALZADA BLANCA A CALZADA LA PAZ, COL. RESIDENCIAL CHAMPAGNE	CUBA PARATODOS	\$	27,343,300.00	CF
	11	SEGUNDA ETAPA DE CONSTRUCCION DE DRENAJE PLUVIAL, SEGUNDA ETAPA EN CALZADA MAYOR, DE CALZADA BLANCA A CALZADA LA PAZ, COL. RESIDENCIAL CHAMPAGNE	CUBA PARATODOS	\$	13,218,333.33	CF
	12	TERCERA ETAPA DE CONSTRUCCION DE DRENAJE PLUVIAL, TERCERA ETAPA EN CALZADA MAYOR, DE CALZADA BLANCA A CALZADA LA PAZ, COL. RESIDENCIAL CHAMPAGNE	CUBA PARATODOS	\$	11,531,963.79	CF
	13	PLUVIAL ALFONSO REYES DE JUAREZ A NOROCCIDENTE CASCO URBANO	CUBA PARATODOS	\$	2,721,988.71	CF
	14	PLUVIAL EN CALZADA VIAL DEL VALLE DE GUADALUPE A CALZADA DEL VALLE DEL VALLE	CUBA PARATODOS	\$	14,000,000.00	CF
	15	SEGUNDA ETAPA DE CONSTRUCCION DE DRENAJE PLUVIAL, CORRIENTON DE EMERGENCIA A LA AL- FONSO REYES COL. CASCO URBANO	CUBA PARATODOS	\$	3,486,342.00	CF
	16	RESEA PLUVIAL PRINCEPS JUAREZ - ALFONSO REYES Y CALZADA PLUVIAL CASCO URBANO	CUBA PARATODOS	\$	450,000.00	CF
	17	PLUVIAL FRANCISCO MADRERA A CALZADA GUERRA COLECCION	CUBA PARATODOS	\$	6,100,000.00	CF
	18	PLUVIAL EN MADRERA PRINCEPS Y CALZADA SAHAGUN, COL. LOS PINOS	CUBA PARATODOS	\$	1,540,000.00	CF
	19	RESEA PLUVIAL SAHAGUN - OBRAS DEL VALLE	CUBA PARATODOS	\$	1,440,000.00	CF
PROYECTOS DE SEGURIDAD	20	PROYECTOS DE SEGURIDAD			40,000,000.00	
	21	ALCALDIA DE POLICIA DE LA ZONA CENTRO RUD PRINCEPS JUAREZ	SEGURIDAD CUBANA	\$	35,000,000.00	CF
	22	ALCALDIA MUNICIPAL (CARTERAS)	PARQUEO EN	\$	150,000.00	AD
PROYECTOS OTROS	23	ALCALDIA MUNICIPAL (POMENTE)	PARQUEO EN	\$	1,000,000.00	CF
	24	PROYECTOS			14,000,000.00	
	25	REPARACION DE PAVIMENTO CALZADA GUERRA Y CALZADA ROSARIO A CALZADA PRINCEPS	CUBA PARATODOS	\$	1,512,500.00	CF
	26	REPARACION CALZADA PRINCEPS DE DRENAJE Y PAVIMENTO	CUBA PARATODOS	\$	1,100,000.00	CF
	27	PROYECTOS DE MANTENIMIENTO DE OBRAS URBANAS EN LA			4,040,000.00	
	28	LABORATORIO DE SOLIDIDAD, PROYECTOS DE OBRAS VARIAS Y SUPERVISION OTROS			47,000,000.00	
	29	COMO APOYO			10,000,000.00	
	30	REPORTE DE OBRAS			200,000,000.00	
					800,000,000.00	



San  
Pedro  
Garza  
García

GOBIERNO MUNICIPAL

CUARTA. La Secretaría de Obras Públicas de este Municipio, en fecha 11-once de febrero del presente año 2019-dos mil diecinueve, turnó a la suscrita Comisión de Obras Públicas del Republicano

Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400.4400  
sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO COP/2018-2021/002/2019  
H. COMISIÓN OBRAS PÚBLICAS, A 12 DE FEBRERO DE 2019

*[Signature]* 4



Ayuntamiento la solicitud de "AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN AL LISTADO DE OBRAS DEL AÑO 2019-DOS MIL DIECINUEVE; ASÍ COMO LO RELATIVO A LOS ESTUDIOS, PROYECTOS, REHABILITACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DEL PROGRAMA DE OBRAS PÚBLICAS PARA EL AÑO 2019 Y SUS REFRENDOS".

En dicha sesión la Secretaría presentó la lista final del Programa de Obra Pública para el año 2019, de la cual se desprenden las siguientes modificaciones:

- I. Refrendos: Las modificaciones presentadas son a razón de cuadratura de centavos y actualización de techos financieros aprobados, el monto total a refrendar es de \$240,809,129.68 (DOSCIENTOS CUARENTA MILLONES OCHOCIENTOS NUEVE MIL CIENTO VEINTINUEVE PESOS 68/100 M.N.)

NO. LICITACION / CONTRATO	OBRA	REFRENDO 2019
MSP-OP-RP-106/18-IR-BIS	PROYECTO EJECUTIVO PRIMERA ETAPA DEL COMPLEJO VIAL LA ALIANZA, UBICADO EN LA AV. GOMEZ MORIN, LA AV. VASCOMCELOS Y LA AV. CALZADA DEL VALLE, DE ESTE MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, N.L.	\$ 1,338,494.53
MSP-OP-RP-95/18-CP-BIS	CONTRUCCION DEL PLUVIAL VASCONCELOS (HONDA) UBICADO EN LA CALLE RICARDO MARGAIN Y CALLE RIO NAZAS EN LA COLONIA SANTA ENGRACIA DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, N.L.	\$ 1,491,007.92
MSP-OP-FDM-128/18-CP	REHABILITACION DE PAVIMENTO AV. VASCONCELOS TRAMO CORREGIDORA HASTA LA AV. SANTA BARBARA COLONIA CASCO, MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, N.L.	\$ 6,200,953.63
MSP-OP-RP-114/18-CP	CONSTRUCCION DE PARQUE NO. 10 CALLE URANIO ENTRE AV. CLOUTHIER Y COBALTO EN LA COLONIA SAN PEDRO 400	\$ 4,913,978.72
MSP-OP-RP-FDM-111/18-CP	CONSTRUCCIÓN DE CAMELLÓN MARÍA CANTÚ TREVIÑO Y CONSTRUCCIÓN DE PLUVIAL ENTRE BLVD GUSTAVO DÍAZ ORDAZ A CALLE LUCIO BLANCO, ZONA INDUSTRIAL DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L.	\$ 5,067,804.99



Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400.4400  
sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO COP/2018-2021/002/2019  
H. COMISIÓN OBRAS PÚBLICAS, A 12 DE FEBRERO DE 2019

*Cyph* 5





6

MSP-OP-RP-94/18-CP	REHABILITACION DE PAVIMENTO AV. ROBERTO GARZA SADA DESDE CALLE BAPTISTERIO HASTA AV. GOMEZ MORIN DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, N.L.	\$ 1,013,777.57
MSP-OP-FDM-103/18-IR-BIS-A	CONSTRUCCION DE BANQUETAS AV. REAL SAN AGUSTIN TRAMO AV. ALFONSO REYES A AV. BATALLONES DE SAN PATRICIO	\$ 2,956,765.16
MSP-OP-FDM-129/18-CP	REHABILITACION DE PAVIMENTO AV. VASCONCELOS TRAMO RIO BRAVO A BOSQUES DE CHAPULTEPEC EN LA COLONIA LOMAS DEL VALLE, MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, N.L.	\$ 2,626,933.11
MSP-OP-RP-102/18-CP	AMPLIACION DE 40 IMBORANLES EXISTENTES EN AMBAS ACERAS EN AV. DIAZ ORDAZ EN ESTE MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, N.L.	\$ -
MSP-OP-RP-105/18-IR-BIS	CONSTRUCCION DEL DRENAJE PLUVIAL, UBICADO EN LA CALLE PORFIRIO DIAZ DE LA CALLE VICENTE GUERRERO A CALLE MANUEL GONZALEZ DE ESTE MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, N.L.	\$ 1,583,879.33
MSP-OP-FDM-124/18-IR-BIS	REHABILITACION DE PAVIMENTO AV. VASCONCELOS TRAMO BOSQUES DE CHAPULTEPEC A RIO PILON EN LA COLONIA DEL VALLE, MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, N.L.	\$ 2,159,174.21
MSP-OP-RP-121/18-IR	CONSTRUCCION DE ANDADOR A NIVEL SOBRE CALZADA SAN PEDRO INCLUYE: SUMINISTRO E INSTALACION DE PARABUS, MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, N.L.	\$ 1,713,950.96
MSP-OP-RP-110/18-IR	3RA ETAPA DEL POLIDEPORTIVO REVOLUCION, CALLE AQUILES SERDAN ENTRE PLATINO Y GRAL. FELIPE ANGELES EN LA COLONIA REVOLUCION	\$ 1,380,552.98



Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400.4400  
sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO COP/2018-2021/002/2019  
H. COMISIÓN OBRAS PÚBLICAS, A 12 DE FEBRERO DE 2019

6  
*[Handwritten signature]*



MSP-OP-FDM-125/18-IR	REHABILITACION DE PAVIMENTO BOSQUES DE SIBERIA ENTRE VASCONCELOS Y BOSQUES DE CANADA EN LA COLONIA BOSQUES DEL VALLE, MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, N.L.	\$ 956,316.98
MSP-OP-FDM-130/18-IR	REHABILITACION DE PAVIMENTO CALLE CARBONO DESDE CALLE COBALTO HASTA GRAFTO EN LA COLONIA SAN PEDRO 400	\$ 1,331,082.62
MSP-OP-RP-141/18-AD	ANALISIS Y PROP TECNICAS ESCURR PLUVIALES	\$ 350,000.00
MSP-OP-RP-123/18-IR	APLICACIÓN DE MATERIAL RUTEADO, SLURRY O TEXTURIZADO EN DIVERSAS CALLES (27) DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, N.L.	\$ 1,668,151.70
MSP-OP-FDM-126/18-IR	REHABILITACION DE PAVIMENTO AV. HUMBERTO LOBOL DE RIO GUADALQUIVIR A RIO YUKON CIRCULACION DE SUR-NORTE Y HUMBERTO LOBO CIRCULACION DE NORTE-SUR DE RIO NAVA A RIO GUDALQUIVIR EN LA COLONIA DEL VALLE, MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, N.L.	\$ 1,581,676.83
MSP-OP-RP-104/18-CP	PROYECTO EJECUTIVO PARA LA INTERCONEXIÓN VIAL RECUPERACIÓN DEL DISTRITO INDEPENDENCIA CONEXIÓN DE LA ZONA VALLE ORIENTE DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, N.L.	\$ 603,433.50
MSP-OP-RP-116/18-AD	ELABORACION DEL LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO, PARA EL PROYECTO DE ARQUITECTURA DE PAISAJE DEL PARQUE BOSQUES DE LA MONTAÑA DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, N.L.	\$ 210,042.00
MSP-OP-RP-109/18-IR	CONSTRUCCION DE GUARDERIA MIXTA (2DA ETAPA) CALLE PLATINO PONIENTE ENTRE CALLE COBALTO Y CALLE PLOMO EN LA COLONIA SAN PEDRO 400	\$ 357,655.35



Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400.4400  
sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO COP/2018-2021/002/2019  
H. COMISIÓN OBRAS PÚBLICAS, A 12 DE FEBRERO DE 2019



8

MSP-OP-RP-140/18-IR	REALIZACION DE LOS ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS EN BASE A LA VIABILIDAD DEL PROYECTO DE TRANSPORTE (TELEFERICO) EN LOS MUNICIPIOS DE MONTERREY, N.L. Y DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, N.L.	\$ 922,446.50
MSP-OP-RP-132/18-CP	AMPLIACION Y REHABILITACION DE AREAS EN SALON POLIVALENTE, UBICADO EN LA CALLE LAZARO GARZA AYALA Y RPIVADA LOS ACUERDOS EN LA COLONIA LAZARO GARZA AYALA	\$ 2,981,421.00
MSP-OP-RP-131/18-IR	CONSTRUCCION DE PLUVIAL CALLE CALLEJON DEL LOBO Y LA CALLE GRUTA AZUL EN LA ZONA DE LAS ALONDRAS EN ESTE MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, N.L.	\$ 602,051.40
MSP-OP-RP-136/18-CP	CONSTRUCCION DE PUENTE VEHICULAR CONEXIÓN DE LA AVENIDA IGNACIO MORONES PRIETO-CORREDOR DE FLUJO CONTINUO CON BOULEVARD GUSTAVO DIAZ ORDAZ (UBICADO A LA ALTURA DE LA CALLE JIMENEZ Y CALLE PALMA CRUZANDO EL RIO SANTA CATARINA) MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, N.L.	\$ 105,670,000.00
MSP-OP-RP-138/18-CP	REHABILITACION DE LAS CALZADAS DEL VALLE Y SAN PEDRO (PASEO DE LA OLA, MONUMENTO A LAS BANDERAS, FUENTE FATIMA, CENTRO CULTURAL FATIMA) MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, N.L.	\$ 8,602,812.75
MSP-OP-RP-137/18-IR	PROYECTO ARQUITECTONICO / PAISAJISMO EN LA NUEVA PLAZA DE LA ALIANZA CON UBICACIÓN EN AV. GOMEZ MORIN Y AV. VASCONCELOS COLONIA DEL VALLE DE ESTE MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, N.L.	\$ 583,998.75
MSP-OP-RP-53/17-CP-BIS	CONSTRUCCION DEL PASO A DESNIVEL, UBICADO EN LA AV. MORONES PRIETO Y CALLE JIMENEZ	\$ -



San  
Pedro  
Garza  
García

GOBIERNO MUNICIPAL

Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400.4400  
sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO COP/2018-2021/002/2019  
H. COMISIÓN OBRAS PÚBLICAS, A 12 DE FEBRERO DE 2019

8



9

MSP-OP-RP-67/17-CP-BIS-A	CONSTRUCCION DE DRENAJE PLUVIAL, SECCION DE SALIDA DE ARROYO EL CAPITAN Y AVENIDA MORONES PRIETO (RIO SANTA CATARINA) A LA ALTURA DE LA ESTACION DE BOMBEROS	\$ 13,477,913.10
MSP-OP-RP-127/18-IR	REHABILITACION DE PAVIMENTO CALLE URANIO DE GRAFITO A CALLE AZUAFRE EN LA COLONIA SAN PEDRO 400, MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, N.L.	\$ 202,007.95
MSP-OP-RP-92/17-IR	PROYECTO DE ARQUITECTURA DE PAISAJE, UBICADO EN EL PARQUE CENTRAL QUE COMPRENDE DESDE RIO SUCHIATE HASTA LA COLONIA SANTA ENGRACIA, ABARCANDO EL PARQUE HUNDIDO, EL MEZQUITE Y AREAS CIRCUNDANTES AL PARQUE EL SABINO Y EL PARQUE CHARCAS	\$ 1,208,329.73
MSP-OP-RP-88/17-CP	CONEXIÓN DE ANDADORES DE AVENIDA GOMEZ MORIN A LA AV. RICARDO MARGAIN, MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, N.L.	\$ 1,687,155.86
MSP-OP-RP-89/17-CP	CONSTRUCCION DE ANDADOR EN AV. FUENTES DEL VALLE DE PARQUE EL SABINO A TOPAR EN LA AV. GOMEZ MORIN, MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, N.L.	\$ 1,676,657.10
MSP-OP-RP-90/17-CP-BIS	BAJADO DE CABLES DE COMISION FEDERAL DE ELCTRICIDAD (CFE) DE AEREO A FORMA SUBTERRANEA EN LA AV. ALFONSO REYES ENTRE AV. REAL SAN AGUSTIN Y AV. RICARDO MARGAIN, MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, N.L.	\$ 3,623,156.43
MSP-OP-RP-108/18-CP-BIS	PROYECTO EL EDEN, UBICADO EN LA AV. CALZADA DEL VALLE ENTRE CALLE RIO JORDAN Y AV. HUMBERTO LOBO, INCLUYE: OBRA CIVIL Y MECANICA DE SUELOS, DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, N.L.	\$ 11,476,036.69



Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400.4400  
sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO COP/2018-2021/002/2019  
H. COMISIÓN OBRAS PÚBLICAS, A 12 DE FEBRERO DE 2019

 9



10

MSP-OP-RP-101/18-AD	INMERSION LAS CALZADAS PRIMERA ETAPA DEL BAJADO DE CABLEADO DE AEREO A SUBTERRANEO DE FIBRA OPTICA Y CABLERAS, ASI COMO EL RETIRO DE LA INFRAESTRUCTURA DE SOPORTE EXISTENTE SOBRE DICHAS ZONAS AV. CALZADA DEL VALLE SOBRE AMBAS ACERAS DESDE LA AV. MANUEL GOMEZ MORIN HASTA LA CALZADA SAN PEDRO	\$ 19,632,968.53
MSP-OP-RP-120/18-IR	SOLUCION A MURO DE CONTENCIÓN CALLE CAMINO AL MIRADOR COLONIA JOYA DE LA CORONA DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, N.L.	\$ 6,860.19
MSP-OP-RP-139/18-CP	BAJADO DE CABLEADO DE COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD (CFE) DE AEREO A SUBTERRANEO PRIMETA ETAPA (PRIMER CUADRANTE) EN CALZADA DEL VALLE ENTRE AVE. GOMEZ MORIN (MONUMENTO) Y CALZADA SAN PEDRO (ROTONDA), MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, N.L.	\$ 24,124,272.20
MSP-OP-RP-PP-119/18-IR	CONSTRUCCION DE PLUVIAL EN CALLE CALLEJON DE LOS ARIZPE Y CALLE MANUEL DOBLADO DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCIA, N.L.	\$ 919,685.87
MSP-OP-RP-PP-113/18-CP	CONSTRUCCION DE PLUVIAL DUCTO CUADRADO DE 2.00 X 1.00 MTS. CON UNA LONGITUD DE 116.00 M.L. DE CONCRETO Y 6 REJILLAS CAPTADORAS EN LA AV. MORONES PRIETO Y DERECHO DE PAO A LA CLINICA MUNICIPAL, CALLE LAZARO GARZA AYALA EN LA COLONIA JESUS M. GARZA	\$ 1,892,542.72
MSP-OP-RP-PP-112/18-CP	CONSTRUCCION DE PLUVIAL DUCTO DE 36" DE DIAMETRO Y LONGITUD DE 200 MTS Y 3 REJILLAS CAPTADORAS, CALLE TOREVILLAS ENTRE LOS SOLES Y LATERAL DE LAZARO CARDENAS	\$ 2,013,180.82

  
**San Pedro Garza García**  
 GOBIERNO MUNICIPAL

Juárez y Libertad  
 Centro, C.P. 66200 San  
 Pedro Garza García, N.L.  
 T. +52 (81)8400.4400  
 sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO COP/2018-2021/002/2019  
 H. COMISIÓN OBRAS PÚBLICAS, A 12 DE FEBRERO DE 2019

 10



- II. Eliminación de Obras: Se eliminaron las siguientes obras a razón de la necesidad de ajustar los montos reales de las obras a refrendar; así como de las obras a contratar, toda vez que esta administración necesita contar con números fieles para ejercer en la obra pública y de esta manera no endeudar al municipio. Por lo cual muchas obras no se contemplan para este presupuesto; sin embargo podrán ser tomadas a consideración en su momento para una ampliación del presente presupuesto o en su defecto para el presupuesto 2020.

OBRAS QUE SE ELIMINAN EN EL PRESUPUESTO 2019		
No.	NOMBRE DEL PROYECTO	MONTO DEL PROYECTO
1	REHAB AREA VERDE RIO STA CATARINA PUMAS	\$ 4,200,000.00
2	REHAB ESTA PREEES Y PRIM COL. LAZARO GZA AYALA	\$ 3,625,000.00
3	PARQUE 1 EN PRIV. PLATINO / URANIO Y ALUMINIO SP400	\$ 6,000,000.00
4	PARQUE CANTERAS	\$ 14,974,000.00
5	REMODELACION DE AUDITORIO SAN PEDRO	\$ 23,264,600.00

III. Obras a Contratar:

NOMBRE DEL PROYECTO	PRESUPUESTO INICIAL	MODIFICACION	PRESUPUESTO FINAL	MOTIVO (JUSTIFICAR)
SALDOS A FAVOR DE OBRAS	\$ 574,565.30	-\$ 574,565.30	\$ -	AJUSTE DE REFRENDO
REHAB C. INDEPENDENCIA DE ZARAGOZA A HIDALGO	\$ 3,371,194.00	-\$ 221,194.00	\$ 3,150,000.00	AJUSTE DE REFRENDO
REHAB DE PAV C. LA GLORIA DE CUAUHEMOC	\$ 1,542,500.00	\$ -	\$ 1,542,500.00	DIFERENCIA EN CENTAVOS
MTTO GRAL EDIFICIO CASA DE GOBIERNO	\$ 4,000,000.00	-\$ 1,500,000.00	\$ 2,500,000.00	AJUSTE DE REFRENDO
PPTO PART 2017 NO APLICADO	\$ 292,112.13	-\$ 292,112.13	\$ -	AJUSTE DE REFRENDO
CONST CENDI V Y CLUB ADULTO MAYOR CANTERAS	\$ 14,260,400.00	-\$ 11,160,400.00	\$ 3,100,000.00	AJUSTE DE REFRENDO
CANCHA FUTBOL PLAN DE AYALA	\$ 3,000,000.00	\$ -	\$ 3,000,000.00	DIFERENCIA EN CENTAVOS
OBRAS PUBLICAS PREP 2012	\$ 4,500,000.00	-\$ 4,500,000.00	\$ -	AJUSTE DE REFRENDO
ALCALDIA MUNICIPAL (CANTERAS)	\$ 6,000,000.00	-\$ 5,600,000.00	\$ 400,000.00	AJUSTE DE REFRENDO



Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400.4400  
sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO COP/2018-2021/002/2019  
H. COMISIÓN OBRAS PÚBLICAS, A 12 DE FEBRERO DE 2019

*[Firma]* 11



12

CONST DREN PLUV DIAZ ORDAZ Y CORREGIDORA	\$ 10,942,231.90	\$ 2,188,446.37	\$ 13,130,678.27	AJUSTE DE REFRENDO
MTTO DE PUENTE MIRAVALLE	\$ 15,000,000.00	\$ -	\$ 15,000,000.00	DIFERENCIA EN CENTAVOS
CONST PARQUE CENTRAL ETAPA A	\$ 17,242,500.00	\$ -	\$ 17,242,500.00	DIFERENCIA EN CENTAVOS
PARQUE DE BEISBOL MALA TORRES	\$ 17,675,000.00	\$ -	\$ 17,675,000.00	DIFERENCIA EN CENTAVOS
PATIOS Y AREAS DE SERVICIOS PUBLICOS	\$ 22,000,000.00	\$ -	\$ 22,000,000.00	DIFERENCIA EN CENTAVOS
IA ETAPA CONST D. PLUVIAL GOMEZ MORIN RES CHIPINQUE	\$ 22,736,000.00	\$ 4,547,200.00	\$ 27,283,200.00	AJUSTE DE REFRENDO
RECONSTRUCCION PARQUE MISSISSIPPI	\$ 26,328,627.00	-\$ 17,328,627.00	\$ 9,000,000.00	AJUSTE DE REFRENDO
PAVIMENTOS	\$ 36,492,208.20	-\$ 22,296,103.57	\$ 14,196,104.63	AJUSTE DE REFRENDO
ESTUDIOS FACTIBILIDADES PROY EJECUTIVOS CALCULOS	\$ 37,000,000.00	-\$ 350,000.00	\$ 36,650,000.00	AJUSTE DE REFRENDO
ACADEMIA DE POLICIA EN LA LEONA	\$ 50,000,000.00	-\$ 15,000,000.00	\$ 35,000,000.00	AJUSTE DE REFRENDO
CONST DE PARQUE BOSQUES ETAPA B	\$ 53,876,808.00	-\$ 20,876,808.00	\$ 33,000,000.00	AJUSTE DE REFRENDO
CONST. SUBTERRANEO CALZADA SAN PEDRO IER T	\$ 67,196,160.00	\$ -	\$ 67,196,160.00	AJUSTE DE REFRENDO
CABLEADO SUBT CALZADA DEL VALLE	\$ 91,363,200.00	\$ -	\$ 91,363,200.00	AJUSTE DE REFRENDO
ALCALDIA MUNICIPAL (PONIENTE)	\$ -	\$ 11,000,000.00	\$ 11,000,000.00	AJUSTE DE REFRENDO
2A ETAPA CONST D. PLUVIAL GOMEZ MORIN RES CHIPINQUE	\$ -	\$ 13,158,323.32	\$ 13,158,323.32	AJUSTE DE REFRENDO
3A ETAPA CONST D. PLUVIAL GOMEZ MORIN RES CHIPINQUE	\$ -	\$ 13,526,565.74	\$ 13,526,565.74	AJUSTE DE REFRENDO
RECONSTRUCCION PARQUE MISSISSIPPI 2 ETAPA	\$ -	\$ 17,328,627.00	\$ 17,328,627.00	AJUSTE DE REFRENDO



Juárez y Libertad  
 Centro, C.P. 66200 San  
 Pedro Garza García, N.L.  
 T. +52 (81)8400 4400  
 sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO COP/2018-2021/002/2019  
 H. COMISIÓN OBRAS PÚBLICAS, A 12 DE FEBRERO DE 2019

*[Signature]* 12



13

RECONSTRUCCION PARQUE MISSISSIPPI 3 ETAPA	\$ -	\$ 12,600,000.00	\$ 12,600,000.00	AJUSTE DE REFRENDO
PARQUE DE BEISBOL REVOLUCION	\$ -	\$ 5,925,000.00	\$ 5,925,000.00	AJUSTE DE REFRENDO
3 PARQUES DE BOLSILLO BARRANCAS DEL PEDREGAL	\$ -	\$ 500,000.00	\$ 500,000.00	AJUSTE DE REFRENDO
3 PARQUES DE BOLSILLO LOS PINOS	\$ -	\$ 500,000.00	\$ 500,000.00	AJUSTE DE REFRENDO
3 PARQUES DE BOLSILLO SAN FRANCISCO	\$ -	\$ 500,000.00	\$ 500,000.00	AJUSTE DE REFRENDO
PASO PEATONAL Y PLUVIAL EN CALZADA PROY EDEN	\$ -	\$ 4,000,000.00	\$ 4,000,000.00	AJUSTE DE REFRENDO
REMODELACION PARQUE CLOUTHIER ETAPA 1	\$ -	\$ 11,000,000.00	\$ 11,000,000.00	AJUSTE DE REFRENDO
REMODELACION OFICINAS CONTRALORIA	\$ -	\$ 3,000,000.00	\$ 3,000,000.00	AJUSTE DE REFRENDO
REMODELACION TESORERIA Y COMUNICACION	\$ -	\$ 3,500,000.00	\$ 3,500,000.00	AJUSTE DE REFRENDO
REMODELACION OFICINAS ADMINISTRACION	\$ -	\$ 3,200,000.00	\$ 3,200,000.00	AJUSTE DE REFRENDO
PLUVIAL ALFONSO REYES DE JUAREZ A MORELOS	\$ -	\$ 2,721,968.71	\$ 2,721,968.71	AJUSTE DE REFRENDO
2A ETAPA CONST. PLUVIAL CORREGIDORA EMILIO C / ALFONSO R	\$ -	\$ 7,496,242.62	\$ 7,496,242.62	AJUSTE DE REFRENDO
REJILLA PRIVADA JUAREZ CASCO URBANO	\$ -	\$ 451,191.43	\$ 451,191.43	AJUSTE DE REFRENDO
CONST PLUVIAL FRANCISCO Y MADERO A EULALIO GUZMAN	\$ -	\$ 6,185,226.68	\$ 6,185,226.68	AJUSTE DE REFRENDO
CONST PLUVIAL MORONES P. LOS PINOS	\$ -	\$ 1,548,080.46	\$ 1,548,080.46	AJUSTE DE REFRENDO



Juárez y Libertad  
 Centro, C.P. 66200 San  
 Pedro Garza García, N.L.  
 T. +52 (81)8400.4400  
 sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO COP/2018-2021/002/2019  
 H. COMISIÓN OBRAS PÚBLICAS, A 12 DE FEBRERO DE 2019

*[Handwritten signature]* 13





REJILLA GALEANA LOMAS DE VALLE	\$ -	\$ 1,446,656.17	\$ 1,446,656.17	AJUSTE DE REFRENDO
PROYECTOS DE MOVILIDAD DU 1A ETAPA	\$ -	\$ 29,000,000.00	\$ 29,000,000.00	AJUSTE DE REFRENDO

14

Dichos conceptos se actualizaron de una manera más precisa en cuanto a las actualizaciones a de los precios y costos de este año 2019 y así como a los ajustes relativos al refrendo ya expuestos.

**QUINTA.** En consecuencia, la suscrita Comisión de Obras Públicas del Republicano Ayuntamiento, previo análisis y valoración del presente Dictamen, no hemos encontrado inconveniente, ni impedimento alguno, en dictaminar en sentido **POSITIVO** a la solicitud para **AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN AL LISTADO DE OBRAS DEL AÑO 2019-DOS MIL DIECINUEVE; ASÍ COMO LO RELATIVO A LOS ESTUDIOS, PROYECTOS, REHABILITACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DEL PROGRAMA DE OBRAS PÚBLICAS PARA EL AÑO 2019 Y SUS REFRENDOS**, lo cual consiste en modificar la lista de obras mencionadas en el antecedente tercero del presente dictamen, para quedar de la siguiente manera:

SSC TA	NOMSSCTA	PREUP. INICIAL 2019	MODIFICACION	PRESUPUESTO FINAL
6003	MSP-OP-RP-106/18-IR-BIS	\$ 1,338,494.48	\$ 0.05	\$ 1,338,494.53
6006	MSP-OP-RP-95/18-CP-BIS	\$ 1,585,032.29	-\$ 94,024.37	\$ 1,491,007.92
6009	SALDOS A FAVOR DE OBRAS	\$ 574,565.30	-\$ 574,565.30	\$ -
6013	MSP-OP-FDM-128/18-CP	\$ 6,200,953.66	-\$ 0.03	\$ 6,200,953.63
6015	MSP-OP-RP-114/18-CP	\$ 4,913,978.75	-\$ 0.03	\$ 4,913,978.72
6016	MSP-OP-RP-FDM-111/18-CP	\$ 5,067,805.04	-\$ 0.05	\$ 5,067,804.99
6017	MSP-OP-RP-94/18-CP	\$ 1,013,777.55	\$ 0.02	\$ 1,013,777.57
6018	MSP-OP-FDM-103/18-IR-BIS-A	\$ 3,641,057.14	-\$ 684,291.98	\$ 2,956,765.16
6019	MSP-OP-FDM-129/18-CP	\$ 2,626,933.13	-\$ 0.02	\$ 2,626,933.11
6020	MSP-OP-RP-102/18-CP	\$ 2,593,260.62	-\$ 2,593,260.62	\$ -
6022	MSP-OP-RP-105/18-IR-BIS	\$ 1,583,879.35	-\$ 0.02	\$ 1,583,879.33
6023	MSP-OP-FDM-124/18-IR-BIS	\$ 2,159,174.19	\$ 0.02	\$ 2,159,174.21
6024	MSP-OP-RP-121/18-IR	\$ 1,713,950.91	\$ 0.05	\$ 1,713,950.96
6025	MSP-OP-RP-110/18-IR	\$ 1,380,552.94	\$ 0.04	\$ 1,380,552.98
6027	MSP-OP-FDM-125/18-IR	\$ 956,316.93	\$ 0.05	\$ 956,316.98



Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400.4400  
sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO COP/2018-2021/002/2019  
H. COMISIÓN OBRAS PÚBLICAS, A 12 DE FEBRERO DE 2019

*[Signature]* 14



15

6029	MSP-OP-FDM-130/18-IR	\$ 1,735,870.47	-\$ 404,787.85	\$ 1,331,082.62
6034	MSP-OP-RP-141/18-AD	\$ 350,000.00	\$ -	\$ 350,000.00
6037	MSP-OP-RP-123/18-IR	\$ 2,191,944.78	-\$ 523,793.08	\$ 1,668,151.70
6043	REHAB C. INDEPENDENCIA DE ZARAGOZA HIDALGO	\$ 3,371,194.00	-\$ 221,194.00	\$ 3,150,000.00
6044	REHAB DE PAV C. LA GLORIA DE CUAUHEMOC	\$ 1,542,500.00	\$ -	\$ 1,542,500.00
6045	MSP-OP-FDM-126/18-IR	\$ 1,581,676.83	\$ -	\$ 1,581,676.83
6046	MSP-OP-RP-104/18-CP	\$ 4,775,292.20	-\$ 4,171,858.70	\$ 603,433.50
6050	MSP-OP-RP-116/18-AD	\$ 210,042.02	-\$ 0.02	\$ 210,042.00
6053	MSP-OP-RP-109/18-IR	\$ 729,269.75	-\$ 371,614.40	\$ 357,655.35
6054	MSP-OP-RP-140/18-IR	\$ 922,446.46	\$ 0.04	\$ 922,446.50
6055	MSP-OP-RP-132/18-CP	\$ 2,981,421.01	-\$ 0.01	\$ 2,981,421.00
6061	MSP-OP-RP-131/18-IR	\$ 602,051.38	\$ 0.02	\$ 602,051.40
6062	REHAB AREA VERDE RIO STA CATARINA PUMAS	\$ 4,200,000.00	-\$ 4,200,000.00	\$ -
6064	MSP-OP-RP-136/18-CP	\$ 85,050,603.36	\$ 20,619,396.64	\$ 105,670,000.00
6069	MSP-OP-RP-138/18-CP	\$ 8,602,812.73	\$ 0.02	\$ 8,602,812.75
6072	MSP-OP-RP-137/18-IR	\$ 583,998.80	-\$ 0.05	\$ 583,998.75
6077	MTTO GRAL EDIFICIO CASA DE GOBIERNO	\$ 4,000,000.00	-\$ 1,500,000.00	\$ 2,500,000.00
6811	MSP-OP-RP-53/17-CP-BIS	\$ 9,377,659.66	-\$ 9,377,659.66	\$ -
6833	MSP-OP-RP-67/17-CP-BIS-A	\$ 20,323,856.19	-\$ 6,845,943.09	\$ 13,477,913.10
6848	MSP-OP-RP-127/18-IR	\$ 1,158,708.29	-\$ 956,700.34	\$ 202,007.95
6860	MSP-OP-RP-92/17-IR	\$ 1,208,329.77	-\$ 0.04	\$ 1,208,329.73
6862	MSP-OP-RP-88/17-CP	\$ 1,687,155.82	\$ 0.04	\$ 1,687,155.86
6863	MSP-OP-RP-89/17-CP	\$ 1,676,657.14	-\$ 0.04	\$ 1,676,657.10
6864	MSP-OP-RP-90/17-CP-BIS	\$ 2,629,065.91	\$ 994,090.52	\$ 3,623,156.43
6867	MSP-OP-RP-108/18-CP	\$ 8,293,380.20	\$ 3,182,656.49	\$ 11,476,036.69
6879	MSP-OP-RP-101/18-AD	\$ 19,632,968.55	-\$ 0.02	\$ 19,632,968.53
6883	MSP-OP-RP-120/18-IR	\$ 1,577,058.10	-\$ 1,570,197.91	\$ 6,860.19
6884	MSP-OP-RP-139/18-CP	\$ 24,124,272.15	\$ 0.05	\$ 24,124,272.20
6011	MSP-OP-RP-PP-119/18-IR	\$ 1,074,652.70	-\$ 154,966.83	\$ 919,685.87



Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400.4400  
sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO COP/2018-2021/002/2019  
H. COMISIÓN OBRAS PÚBLICAS, A 12 DE FEBRERO DE 2019

15  
*Cop*



16

6038	MSP-OP-RP-PP-113/18-CP	\$ 2,499,706.03	-\$ 607,163.31	\$ 1,892,542.72
6039	MSP-OP-RP-PP-112/18-CP	\$ 2,013,180.90	-\$ 0.08	\$ 2,013,180.82
6394	PPTO PART 2017 NO APLICADO	\$ 292,112.13	-\$ 292,112.13	\$ -
6074	REHAB ESTA PREE Y PRIM COL LAZARO GZA AYALA	\$ 3,625,000.00	-\$ 3,625,000.00	\$ -
6075	CONST CENDI V Y CLUB ADULTO MAYOR CANTERAS	\$ 14,260,400.00	-\$ 11,160,400.00	\$ 3,100,000.00
6076	CANCHA FUTBOL PLAN DE AYALA	\$ 3,000,000.00	\$ -	\$ 3,000,000.00
6078	OBRAS PUBLICAS PREP 2012	\$ 4,500,000.00	-\$ 4,500,000.00	\$ -
6079	ALCALDIA MUNICIPAL (CANTERAS)	\$ 6,000,000.00	-\$ 5,600,000.00	\$ 400,000.00
6080	PARQUE 1 EN PRIV. PLATINO / URANIO Y ALUMINIO SP400	\$ 6,000,000.00	-\$ 6,000,000.00	\$ -
6081	CONST DREN PLUV DIAZ ORDAZ Y CORREGIDORA	\$ 10,942,231.90	\$ 2,188,446.37	\$ 13,130,678.27
6082	PARQUE CANTERAS	\$ 14,974,000.00	-\$ 14,974,000.00	\$ -
6083	MTTO DE PUENTE MIRAVALLE	\$ 15,000,000.00	\$ -	\$ 15,000,000.00
6084	CONST PARQUE CENTRAL ETAPA A	\$ 17,242,500.00	\$ -	\$ 17,242,500.00
6085	PARQUE DE BEISBOL MALA TORRES	\$ 17,675,000.00	\$ -	\$ 17,675,000.00
6086	PATIOS Y AREAS DE SERVICIOS PUBLICOS	\$ 22,000,000.00	\$ -	\$ 22,000,000.00
6087	IA ETAPA CONST D. PLUVIAL GOMEZ MORIN RES CHIPINQUE	\$ 22,736,000.00	\$ 4,547,200.00	\$ 27,283,200.00
6088	REMODELACION DE AUDITORIO SAN PEDRO	\$ 23,264,600.00	-\$ 23,264,600.00	\$ -
6089	RECONSTRUCCION PARQUE MISSISSIPPI	\$ 26,328,627.00	-\$ 17,328,627.00	\$ 9,000,000.00
6090	PAVIMENTOS	\$ 36,492,208.20	-\$ 22,296,103.57	\$ 14,196,104.63
6091	ESTUDIOS FACTIBILIDADES PROY EJECUTIVOS CALCULOS	\$ 37,000,000.00	-\$ 350,000.00	\$ 36,650,000.00



Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400.4400  
sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO COP/2018-2021/002/2019  
H. COMISIÓN OBRAS PÚBLICAS, A 12 DE FEBRERO DE 2019

*C. J. C.*  
16



17

6092	ACADEMIA DE POLICIA EN LA LEONA	\$ 50,000,000.00	-\$ 15,000,000.00	\$ 35,000,000.00
6093	CONST DE PARQUE BOSQUES ETAPA B	\$ 53,876,808.00	-\$ 20,876,808.00	\$ 33,000,000.00
6094	CONST. SUBTERRANEO CALZADA SAN PEDRO 1ER T	\$ 67,196,160.00	\$ -	\$ 67,196,160.00
6095	CABLEADO SUBT CALZADA DEL VALLE	\$ 91,363,200.00	\$ -	\$ 91,363,200.00
	ALCALDIA MUNICIPAL (PONIENTE)	\$ -	\$ 11,000,000.00	\$ 11,000,000.00
	2A ETAPA CONST D. PLUVIAL GOMEZ MORIN RES CHIPINQUE	\$ -	\$ 13,158,323.32	\$ 13,158,323.32
	3A ETAPA CONST D. PLUVIAL GOMEZ MORIN RES CHIPINQUE	\$ -	\$ 13,526,565.74	\$ 13,526,565.74
	RECONSTRUCCION PARQUE MISSISSIPPI 2 ETAPA	\$ -	\$ 17,328,627.00	\$ 17,328,627.00
	RECONSTRUCCION PARQUE MISSISSIPPI 3 ETAPA	\$ -	\$ 12,600,000.00	\$ 12,600,000.00
	PARQUE DE BEISBOL REVOLUCION	\$ -	\$ 5,925,000.00	\$ 5,925,000.00
	3 PARQUES DE BOLSILLO BARRANCAS DEL PEDREGAL	\$ -	\$ 500,000.00	\$ 500,000.00
	3 PARQUES DE BOLSILLO LOS PINOS	\$ -	\$ 500,000.00	\$ 500,000.00
	3 PARQUES DE BOLSILLO SAN FRANCISCO	\$ -	\$ 500,000.00	\$ 500,000.00
	PASO PEATONAL Y PLUVIAL EN CALZADA PROY EDEN	\$ -	\$ 4,000,000.00	\$ 4,000,000.00
	REMODELACION PARQUE CLOUTHIER ETAPA 1	\$ -	\$ 11,000,000.00	\$ 11,000,000.00
	REMODELACION OFICINAS CONTRALORIA	\$ -	\$ 3,000,000.00	\$ 3,000,000.00



Juárez y Libertad  
 Centro, C.P. 66200 San  
 Pedro Garza García, N.L.  
 T. +52 (81)8400.4400  
 sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO COP/2018-2021/002/2019  
 H. COMISIÓN OBRAS PÚBLICAS, A 12 DE FEBRERO DE 2019

*[Signature]* 17



18

REMODELACION TESORERIA Y COMUNICACION	\$ -	\$ 3,500,000.00	\$ 3,500,000.00
REMODELACION OFICINAS ADMINISTRACION	\$ -	\$ 3,200,000.00	\$ 3,200,000.00
PLUVIAL ALFONSO REYES DE JUAREZ A MORELOS	\$ -	\$ 2,721,968.71	\$ 2,721,968.71
2A ETAPA CONST. PLUVIAL CORREGOIDORA EMILIOC / ALFONSO R	\$ -	\$ 7,496,242.62	\$ 7,496,242.62
REJILLA PRIVADA JUAREZ CASCO URBANO	\$ -	\$ 451,191.43	\$ 451,191.43
CONST PLUVIAL FRANCISCO Y MADERO A EULALIO GUZMAN	\$ -	\$ 6,185,226.68	\$ 6,185,226.68
CONST PLUVIAL MORONES P. LOS PINOS	\$ -	\$ 1,548,080.46	\$ 1,548,080.46
REJILLA GALEANA LOMAS DE VALLE	\$ -	\$ 1,446,656.17	\$ 1,446,656.17
PROYECTOS DE MOVILIDAD DU LA ETAPA	\$ -	\$ 29,000,000.00	\$ 29,000,000.00
	\$ 801,826,354.71	\$ -	\$ 801,826,354.71

La suscrita comisión considera importante mencionar que la cantidad total de las obras modificadas y/o agregadas, cumple con lo autorizado por el Pleno del Republicano Ayuntamiento en la Cuarta Sesión Extraordinaria del 20 de diciembre de 2018-dos mil dieciocho, referente al Presupuesto de Egresos para el Ejercicio Fiscal del año 2019-dos mil diecinueve, la cual se hace consistir en la cantidad de \$801,826,354.71 (OCHOCIENTOS UN MILLONES OCHOCIENTOS VEINTISÉIS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS 71/100 M.N.)

**SEXTA.** Por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, se pone a consideración y aprobación del Republicano Ayuntamiento, el siguiente:



San  
Pedro  
Garza  
García

GOBIERNO MUNICIPAL

#### ACUERDO

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos expuestos en los antecedentes y consideraciones del presente dictamen, se **APRUEBA** la **AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN AL LISTADO DE OBRAS DEL AÑO 2019-DOS MIL DIECINUEVE; ASÍ COMO LO RELATIVO A LOS**

Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400.4400  
sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO COP/2018-2021/002/2019  
H. COMISIÓN OBRAS PÚBLICAS, A 12 DE FEBRERO DE 2019

 18



19

**ESTUDIOS, PROYECTOS, REHABILITACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DEL PROGRAMA DE OBRAS PÚBLICAS PARA EL AÑO 2019 Y SUS REFRENDOS**, conforme a la lista de Obra Pública del año 2019-dos mil diecinueve, mencionada en la consideración **QUINTA** del presente dictamen.

**SEGUNDO.** Se instruye a la Secretaría de Obras Públicas de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, para que realice las acciones correspondientes para llevar a cabo las obras autorizadas en el acuerdo inmediato anterior, así como a presentar un informe mensual a la Comisión de Obras Públicas del Republicano ayuntamiento de los avances y estatus de las mismas.

**TERCERO.** Notifíquese el presente acuerdo por oficio a la Dirección de Egresos la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal a fin de que se haga del conocimiento de este dictamen, dentro del término de tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de su aprobación por el R. Ayuntamiento.

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

**CUARTO.** Se instruye al C. Presidente Municipal al C. Secretario del Republicano Ayuntamiento, a la C. Secretario de Finanzas y Tesorería Municipal, al Director de Egresos de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal, a la C. Secretario de Obras Públicas y al C. Secretario de Servicios Públicos y Medio Ambiente, todos del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, a efecto de que se dé el legal y debido cumplimiento al presente Acuerdo.

**QUINTO.** Súrtanse los efectos legales a que haya a lugar, conforme a lo acordado por esta H. Autoridad.

San Pedro Garza García, Nuevo León, a 12 de febrero de 2019

Así lo dictaminan y firman los integrantes de la

**COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.**

**C. EDUARDO ARMANDO AGUILAR VALDEZ**  
**SÉPTIMO REGIDOR Y PRESIDENTE DE LA COMISIÓN**  
**A FAVOR DEL DICTÁMEN**



Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400 4400  
sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO COP/2018-2021/002/2019  
H. COMISIÓN OBRAS PÚBLICAS, A 12 DE FEBRERO DE 2019

19



20

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

C. ERNESTO JAVIER CHAPA CALVILLO  
NOVENO REGIDOR  
Y VOCAL DE LA COMISIÓN  
**AUSENTE CON AVISO**

ÚLTIMA FOJA CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN COP/2018-2021/002/2019 RESPECTO DE LA AUTORIZACIÓN DE MODIFICACIÓN AL LISTADO DE OBRAS DEL AÑO 2019-DOS MIL DIECINUEVE, ASÍ COMO LO RELATIVO A LOS ESTUDIOS, PROYECTOS, REHABILITACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DEL PROGRAMA DE OBRAS PÚBLICAS PARA EL AÑO 2019 Y SUS REFRENDOS.



Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400.4400  
sanpedro.gob.mx

DICTÁMEN NÚMERO COP/2018-2021/002/2019  
H. COMISIÓN OBRAS PÚBLICAS, A 12 DE FEBRERO DE 2019

*Cop* 20

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

¿Existe algún comentario?

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

**Se aprueba el Dictamen número COP/2018-2021/002/2019, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada.**

**Presidente Municipal:**

**C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos**

**A favor**

**Síndico Primero y Síndica Segunda:**

**C. Francisco Juan Garza Barbosa**

**Ausente con aviso**

**C. Valeria Guerra Siller**

**Ausente con aviso**

**Regidoras y Regidores:**

**C. Mauricio Sada Santos**

**A favor**

**C. Mónica Lucia González Martínez**

**A favor**

**C. Javier González Alcántara Cáceres**

**A favor**

**C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero**

**A favor**

**C. Alejandro Alberto Carlos Páez y Aragón**

**Ausente con aviso**

**C. María Marcela Dieck Assad**

**A favor**



<b>C. Eduardo Armando Aguilar Valdez</b>	<b>A favor</b>
<b>C. Venecia Guzmán Elizondo</b>	<b>A favor</b>
<b>C. Ernesto Javier Chapa Calvillo</b>	<b>A favor</b>
<b>C. Karla Janette Flores Hernández</b>	<b>A favor</b>
<b>C. Juan Gabriel Ramírez Conde</b>	<b>A favor</b>
<b>C. Brenda Tafich Lankenau</b>	<b>A favor</b>
<b>SE APRUEBA POR UNANIMIDAD.</b>	

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** Ahora bien, cedo la palabra al Regidor Javier González Alcántara Cáceres, Presidente de la Comisión de Ordenamiento e Inspección, quien procederá a la presentación de 2 dictámenes, adelante señor Regidor.

**Regidor, C. Javier González Alcántara Cáceres.** Gracias Secretario, doy lectura al dictamen COI-ANU-2018-2021-004-SP-01/2019.

#### DICTAMEN NÚMERO COI-ANU-2018-2021-004-SP-01/2019

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

A los integrantes de la Comisión de Ordenamiento e Inspección del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 19-diecinove de febrero de 2019-dos mil diecinueve mediante oficio número SRA/DC-48/2019, nos fue turnado para su estudio, análisis y dictamen el expediente administrativo número SP-01/2019, formado por la Dirección de Comercio, dependiente de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento, con motivo de la solicitud presentada el 11-once de enero de 2019-dos mil diecinueve, por la persona moral denominada CADENA COMERCIAL OXXO, S.A. DE C.V., a través de su representante legal el C. ELPIDIO CARLOS RODRIGUEZ GALLARDO, con el propósito de obtener la Anuencia Municipal para que se le autorice venta de bebidas alcohólicas en envase cerrado; en un negocio con giro de Tienda de Conveniencia, en un establecimiento con licencia de uso de suelo y de edificación para el giro de Abarrotes y Ultramarinos (Tienda de Conveniencia), de nombre comercial OXXO ROBLE, ubicado en la Calle Roble número 609 entre Nispero y Sabino en la Colonia Valle del Campestre en San Pedro Garza García, Nuevo León; expediente respecto al cual se emite el presente DICTAMEN, tomándose en cuenta los antecedentes y consideraciones de orden legal siguientes:

#### ANTECEDENTES

PRIMERO. Que la persona moral denominada CADENA COMERCIAL OXXO, S.A. DE C.V., a través de su representante legal el C. ELPIDIO CARLOS RODRIGUEZ GALLARDO, presentó en fecha 11-once de enero de 2019-dos mil diecinueve, su solicitud ajustada con los requisitos para su tramitación de conformidad con los artículos 47 y 48 de la Ley Para la Prevención y Combate al Abuso del Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Estado de Nuevo León y 29 del Reglamento para la Prevención y Combate al Abuso de Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, misma que fue radicada con el número de expediente administrativo SP-01/2019, asignándosele por la Comisión de Ordenamiento e Inspección del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León el número de dictamen COI-ANU-2018-2021-004-SP-01/2019 dicha documentación consiste en lo siguiente:

- 1.- Original de solicitud presentada por el C. ELPIDIO CARLOS RODRIGUEZ GALLARDO, como representante legal de la persona moral denominada CADENA COMERCIAL OXXO, S.A. DE C.V., presentada en fecha 11-once de enero de 2019-dos mil diecinueve, para la anuencia municipal para la venta de bebidas alcohólicas en envase cerrado.
- 2.- Copia de identificación oficial del C. ELPIDIO CARLOS RODRIGUEZ GALLARDO.



Jefes y Jefe:  
Ceballos, C. P. 66269  
San Pedro Garza García, S. L.  
T. +52 (81) 6600 4400  
www.sanpedro.gob.mx

Comisión de Ordenamiento e Inspección  
Dictamen COI-ANU-2018-2021-004-SP-01/2019  
Anuencia Municipal de Alcoholes Exp. SP-01/2019

1





4

2

3.- Copia de la escritura pública número 3,874-tres mil ochocientos setenta y cuatro, de fecha 04-cuatro de julio del 2001-dos mil uno, por medio del Licenciado Eduardo Arechavaleta Medina, notario público titular número 27-veintisiete del Primer distrito notarial en Monterrey Nuevo León, se hace constar que ante el comparecieron a formalizar el otorgamiento de diversos poderes en favor del C. ELPIDIO CARLOS RODRIGUEZ GALLARDO otorgados por el C. FERNANDO GONZALEZ PEQUEÑO en representación como Delegado del Consejo de Administración de CADENA COMERCIAL OXXO, S.A. DE C.V.

4.- Copia de escritura pública número 29,953-veintinueve mil novecientos cincuenta y tres de fecha 17 de diciembre del mes de Diciembre de 1991-mil novecientos noventa y uno, emitida por el Lic. Jesús Montaña García, Notario Público Titular de la notaría Pública número 60-sesenta en Monterrey, N.L., donde compareció el C. Mario Tamez Cuellar en representación de Impulsora de Mercados en Sonora, S. A DE C.V. a efecto de cambiar la denominación de la sociedad por la de Cadena Comercial, OXXO, S.A. de C.V.

5.- Copia de Registro Federal de Contribuyentes de la persona moral CADENA COMERCIAL OXXO, S.A. DE C.V. siendo CCO8605231N4

6.- Croquis del inmueble en donde se ubica el local en el que se solicita la anuencia para la venta de bebidas alcohólicas en envase cerrado, así como las indicaciones de la ubicación del establecimiento y en el cual se señala si en un radio de 400 metros existen instituciones educativas, iglesias o templos, hospitales, clínicas o centros de salud o giros iguales al solicitado.

7.- Copia de planos del inmueble donde se solicita la anuencia.

8.- Copia de contrato de arrendamiento celebrado por una parte como Sub-Arendador LOCALES PATRIMONIALES, S.A. DE C.V., representado en este acto por el C. Manuel Romo Garza y por otra parte como Sub-Arendatario CADENA COMERCIAL OXXO, S.A. DE C. V., representada por el C. Rolando Mireles Briones, celebrado el 15-quince de marzo de 2016-dos mil dieciséis con una vigencia de 15-quince años como plazo forzoso para el Sub-arrendador y únicamente los 2-dos primeros años serán forzoso para el Sub-arrendatario; el inmueble objeto del contrato es el ubicado en la Avenida Roble Lote número 19 y número 21 de la Colonia Valle del Campestre en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León amparado con el expediente catastral número 11-080-019 y 11-080-021 lo cual el objeto del arrendamiento es una superficie de local total de 507.4 M2 –quinientos siete punto cuatro metros cuadrados.



San Pedro Garza García  
GOBIERNO MUNICIPAL  
Libertad y Justicia  
Centro, C.P. 66200  
San Pedro Garza García, N.L.  
T. (52) (81) 6400 4800  
www.sanpedro.gob.mx

9.- Copia de Contrato de arrendamiento celebrado por una parte por la C. Petra Gabriela Garza Madero viuda de Romo y Manuel Gerardo Romo Garza en su carácter de arrendadores y por la otra parte Locales Patrimoniales, S.A. de C.V., representada por el C. Manuel Gerardo Romo Garza en su carácter de arrendataria, con una vigencia de 20-veinte años a partir de 1-uno de marzo de 2016-dos mil dieciséis para concluir el 28-veintiocho de febrero del año 2036-dos mil treinta y seis, siendo sobre el inmueble marcado con el número 19-diecinueve de la manzana número 80-ochenta ubicado en la Colonia Valle del Campestre en el municipio de San Pedro

2

Comisión de Ordenamiento e Inspección  
Dictamen COI-ANU-2018-2021-004-SP-01/2019  
Anuencia Municipal de Alcoholes Exp. SP-01/2019



Garza García, Nuevo León, y el inmueble marcado con el número 21-veintiuno de la manzana número 80-ochenta ubicado en la Colonia Valle del Campestre en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, documento que fue pasado ante la fe del Notario Público número 55-cincuenta y cinco Lic. Jorge Maldonado Montemayor en Monterrey, N.L.

10.- Escrito presentado por el C. ELPIDIO CARLOS RODRIGUEZ GALLARDO, representante legal de la persona moral denominada CADENA COMERCIAL OXXO, S.A. DE C.V. donde manifiesta que el establecimiento de donde se solicita la anuencia para la venta y consumo de bebidas alcohólicas es independiente de cualquier casa-habitación u otro local.

11.- Copia de Acuerdo e Instructivo de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Municipio de fecha 04-cuatro de junio de 2018-dos mil dieciocho, derivado del expediente número CCSIM-29503/2017, emitido mediante el oficio FGT/JSODU/343/2018, integrado por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, en el cual se Aprueba expedir a los C. Petra Gabriela Garza Madero y Manuel Gerardo Romo Garza licencia de uso de suelo habitacional, comercio y servicio, así como licencia de uso de edificación para el giro específico de Abarrotes y Ultramarinos (Tienda de conveniencia) en un área de 128.00-ciento veintiocho metros cuadrados con 07-siete cajones de estacionamiento; respecto del predio ubicado en la Calle Roble, sin número, entre Nispero y Sabino de la Colonia Valle del Campestre en este Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual está identificado con el expediente catastral número 11-080-019 y cuenta con una superficie de 508.00-quinientos ocho metros cuadrados.

12.- Copia de asignación de número oficial expedido por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano en fecha 14-catorce de junio de 2018-dos mil dieciocho bajo el expediente número NCCSIM-29503-2017, expedido a la C. Petra Gabriela Garza Madero y Copropietario, asignándole el número 609-seiscientos nueve al lote identificado con el expediente catastral número 11080019 ubicado en la Calle Avenida Roble en la Colonia Valle del Campestre de este municipio.

13.- Copia de Acuerdo relativo al expediente número CCSIM-29503/2017, de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, N.L., emitido mediante oficio número FGT/JSODU/344/2018 de fecha 04-cuatro de junio de 2018-dos mil dieciocho, donde se aprueba la expedición a la persona moral denominada CADENA COMERCIAL, OXXO, S.A. DE C.V., la Licencia de uso de edificación para el giro específico de Abarrotes y Ultramarinos (Tienda de Conveniencia), en un área de 128.00-ciento veintiocho metros cuadrados, con 07-siete cajones de estacionamiento, respecto al predio ubicado en la Calle Roble, sin número, entre Nispero y Sabino, de la Colonia Valle del Campestre, en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con número de expediente catastral 11-080-019 y cuenta con una superficie de 508.00-quinientos ocho metros cuadrados.



Libertad y Orden  
García, C. P. 66200  
San Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (51) 4400-4400  
www.spedro.gob.mx

14.- Escrito presentado por el C. Elpidio Carlos Rodríguez Gallardo en su carácter de representante legal de la persona moral CADENA COMERCIAL OXXO, S.A. DE C.V. mediante el cual bajo protesta de decir verdad manifiesta que se cumplirán con los términos y

Comisión de Ordenamiento e Inspección  
Dictamen COI-ANU-2018-2021-004-SP-01/2019  
Anuencia Municipal de Alcoholes Exp. SP-01/2019



4

especificaciones señaladas en la Licencia de Uso de Edificación para Abarrotes y Ultramarinos (Tienda de Conveniencia), en el negocio ubicado en la Calle Roble número 609 entre Nispero y Sabino en la Colonia Valle del Campestre en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

15.- Copia de Expediente número DMA/LA-161/2018, integrado por la Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, donde emite Acuerdo mediante oficio número 178/2018, el cual contiene los lineamientos en materia ambiental para el giro del establecimiento solicitante, además de contar con áreas verdes, establecidos en el Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable de este Municipio, que debe cumplir el C. Elpidio Carlos Rodríguez Gallardo y Brenda Elizabeth Treviño Alvarado en su carácter de representantes legales de la CADENA COMERCIAL OXXO, S.A. DE C.V., específicamente con relación al predio ubicado en la Calle Roble número 609 entre Nispero y Sabino en la Colonia Valle del Campestre en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con número de expediente catastral 11-080-019.

16.- Copia de Oficio número SRA-DPCM-V.B. 052/2018, de fecha 15-quince de noviembre de 2018-dos mil dieciocho, firmado por el Director de Protección Civil Municipal, el C. ING. JOSÉ ISMAEL CONTRERAS MARTÍNEZ, donde manifiesta la implementación de las medidas de prevención de riesgos y seguridad generales; así mismo que cuenta con un aforo de 17 personas, lo anterior conforme al estudio realizado por el C. Ing. José Fidencio Esparza Saucedo, Consultor externo de la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, en su Oficio DPCE-APM-038/2018; manifestando que no existe inconveniente alguno en la instalación inspeccionada.

17.- Copia del instructivo debidamente notificado en fecha 11-once de diciembre de 2018-dos mil dieciocho, el cual contiene el Visto Bueno, firmado por el Comisario Jefe Raúl Leal Tamez Director General de Policía y Tránsito Municipal de San Pedro Garza García, N.L.

18.- Copia de la constancia expedida por la Comisión Federal para la Protección Contra Riesgos Sanitarios del Sistema Federal Sanitario, de Aviso de Funcionamiento, recibida en fecha 16-dieciseis de agosto de 2018-dos mil dieciocho, donde queda enterada de la apertura del establecimiento, en un negocio de CADENA COMERCIAL OXXO, S.A. DE C.V., con nombre comercial OXXO ROBLE.



19.- Copias de Constancias de No Adeudo del Inmueble y del Giro Comercial, expedidas por la Dirección de Ingresos de este Municipio, mediante Folio número 313/2018 de fecha 13-trece de noviembre de 2018-dos mil dieciocho.

Adiós y Libertad  
Cedro, C. R. 2020  
San Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (56) 410 4400  
www.sanpedro.gob.mx

20.- Recibo 0120-0025658 de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal de la Dirección de Ingresos, donde comprueba el pago del Impuesto Predial del primero al sexto Bimestre de 2018 del bien inmueble donde se solicita la anuencia, siendo del expediente catastral 11 080 019.

4

Comisión de Ordenamiento e Inspección  
Dictamen COI-ANU-2018-2021-004-SP-01/2019  
Anuencia Municipal de Alcoholes Exp. SP-01/2019



21.- Copia de documento que precisa que el negocio solicitante tiene un aforo permitido de 17 personas.

22.- Visto e instructivo del C. Director de Comercio el Lic. Miguel Gabriel Aguillón Carranza mediante el cual notifica el inicio de trámite de anuencia y fecha de verificación, de fecha 15-quinque de enero de 2019-dos mil diecinueve; señalando las 11:00 horas del día 18-dieciocho de enero de 2019-dos mil diecinueve, para que tenga verificativo la inspección al negocio solicitante.

23.- Original de Acta de Inspección Física realizada el día 18-dieciocho de enero de 2019-dos mil diecinueve, por el Verificador el C. Miguel Ángel Arizpe Ruíz adscrito a la Dirección de Comercio del Municipio, al predio objeto del presente trámite, en la cual hace constar las condiciones del lugar y anuencia de vecinos; siendo que de 7-siete vecinos consultados 5-cinco si están de acuerdo y 2-dos no están de acuerdo, a cuatro vecinos se les dejó citatorio acudiendo el día de la cita no encontrando a ninguna persona; de igual forma establece que se encuentra a una distancia de 400 metros del lugar donde se constituyó el verificador en el domicilio ubicado en Avenida Gómez Morín número 685 esquina con Vasconcelos la Escuela Primaria Cuauhtémoc.

24.- Original de escrito de fecha 19-diecinueve de febrero de 2019-dos mil diecinueve, que suscribe el Director de Comercio, donde turna el expediente y emite su opinión sobre la solicitud de anuencia municipal presentada, enviando el expediente a la Comisión de Ordenamiento e Inspección para que se estudie, analice y emita el dictamen correspondiente a la solicitud de anuencia municipal.

En consecuencia a lo anterior, se estiman las siguientes:

#### CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que esta Comisión de Ordenamiento e Inspección del Republicano Ayuntamiento, es competente para conocer, estudiar y proponer al Republicano Ayuntamiento, dictamen para la expedición de Anuencia Municipal de alcohol, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 10 fracción I, 47 y 48 de la Ley para la Prevención y Combate al Abuso del Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Estado de Nuevo León; 26, 27 fracciones IX y X, 28 fracciones IX y X, 29, 35 fracción VIII, y 36 fracción VIII inciso a. del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León así como los artículos 38, 39 y 40 de la Ley de Gobierno Municipal para el Estado de Nuevo León, y artículos 2 fracción IV, 35, 36 y demás relativos del Reglamento para la Prevención y Combate al Abuso de Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDA. Que la solicitud presentada, reunió los requisitos exigidos por los artículos 47 y 48 de la Ley para la Prevención y Combate al Abuso del Alcohol y de Regulación para su Venta y



Libertad y Orden  
Centro, C. P. 66200  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (81) 8400 4489  
www.sanpedro.gob.mx

Comisión de Ordenamiento e Inspección  
Dictamen COI-ANU-2018-2021-004-SP-01/2019  
Anuencia Municipal de Alcoholes Exp. SP-01/2019



4

Consumo para el Estado de Nuevo León, así como 29 del Reglamento para la Prevención y Combate al Abuso de Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, por lo que se procedió a integrar el expediente administrativo número SP-01/2019.

6

TERCERA. Que de la documentación anexada a la solicitud se desprende lo siguiente: 1.-Que el local cuenta con Licencia de Uso de suelo y de edificación y que se encuentra en condiciones para establecer la venta de cerveza, vinos y licores; 2.- Que los vecinos colindantes le fueron solicitados su opinión por escrito; 3.- Que el inmueble donde se pretende obtener la licencia para venta de cerveza, vinos y licores se encuentra al corriente del pago de impuestos; 4.-Que el solicitante justifica que tiene la posesión derivada del inmueble donde se pretende instalar el establecimiento; 5.- Que el local cumple con las medidas de seguridad para la operación de dicho establecimiento; 6.- Que se ha cumplido con la obligación de informar a la Comisión Federal para Protección contra Riesgos Sanitarios de la apertura del establecimiento; 7.- Que se acredita la personalidad jurídica del solicitante de la anuencia municipal.

Así mismo el personal adscrito a la Dirección de Comercio, en acatamiento a lo dispuesto por los artículos 10 fracción VIII, 85 y 86 de la Ley para la Prevención y Combate al Abuso del Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Estado de Nuevo León, así como el artículo 11 del Reglamento para la Prevención y Combate al Abuso de Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, realizó una inspección física del local por el Inspector adscrito a la Dirección de Comercio del Municipio, en el inmueble objeto del presente; de la cual se levantó acta circunstanciada, mediante la cual se acredita que han quedado cumplidos los requisitos exigidos por los artículos 18 fracción IV de la Ley para la Prevención y Combate al Abuso del Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Estado de Nuevo León, el 20 y 21 fracción IV del Reglamento para la Prevención y Combate al Abuso de Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

De igual manera se cumple con el supuesto que señala el artículo 33 fracción VII de la Ley para la Prevención y Combate al Abuso del Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Estado de Nuevo León, y el artículo 34 del Reglamento que Regula la Venta y Consumo de Bebidas Alcohólicas en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, relativa a la consulta de los vecinos colindantes de donde se desprende que fueron consultados 7-siete vecinos de los cuales 5-cinco si están de acuerdo y 2-dos no están de acuerdo, a cuatro vecinos se les dejó citatorio acudiendo el día de la cita no encontrando a ninguna persona.

De igual forma establece que se encuentra a una distancia de 400 metros del lugar donde se constituyó el verificador, en el domicilio ubicado en Avenida Gómez Morín número 685 esquina con Vasconcelos la Escuela Primaria Cuauhtémoc.

CUARTA. Esta Comisión ha encontrado que se ha cumplido con el procedimiento y requisitos establecidos en los artículos 18 fracción IV, 47 y 48 de la Ley para la Prevención y Combate al



6



7

9

Abuso del Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Estado de Nuevo León y 20, 21 fracción IV, 28, 29, 33, 34, 35 y 36 del Reglamento para la Prevención y Combate al Abuso de Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, acreditándolo con los documentos a que se hace referencia en el capítulo de antecedentes de este dictamen, por lo que concluimos que es factible el otorgar la Anuencia Municipal objeto del presente instrumento, debiéndose informar al propietario que se deberá mantener actualizado el pago de contribuciones municipales anualmente, así mismo, se apercibe al solicitante que en caso de que existiere alguna modificación al uso de edificación que le fue autorizado, sin anteriormente solicitar y obtener ante la autoridad la licencia correspondiente o de incumplir la cantidad de cajones de estacionamiento indicados, se procederá de conformidad con lo establecido por las disposiciones legales de la materia a la suspensión o la clausura de la negociación y la imposición de una multa, según sea el caso de conformidad con el artículo 10 fracción XI de la Ley para la Prevención y Combate al Abuso del Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Estado de Nuevo León, y el artículo 2 fracción XL, 6 fracción IV del Reglamento para la Prevención y Combate al Abuso de Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; y demás que señalen las leyes.

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

ACUERDO

PRIMERO. Se APRUEBA otorgar la ANUENCIA MUNICIPAL a favor de la persona moral denominada CADENA COMERCIAL OXXO, S.A. DE C.V., mediante su representante legal el C. ELPIDIO CARLOS RODRIGUEZ GALLARDO, para venta de bebidas alcohólicas en envase cerrado en un establecimiento con giro de TIENDA DE CONVENIENCIA, en un negocio de nombre comercial OXXO ROBLE, ubicado en la Calle Roble número 609 entre Nispero y Sabino en la Colonia Valle del Campestre en San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDO. Por este conducto se le informa al propietario que en caso de incumplir con alguna de las condiciones que fueron impuestas en la consideración cuarta, se procederá de conformidad como lo establecen las disposiciones legales de la materia.



TERCERO. Notifíquese el presente Acuerdo a la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado de Nuevo León, a efecto de dar cumplimiento a lo establecido en la Ley para la Prevención y Combate al Abuso del Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Estado de Nuevo León, en sus artículos 7, 10, 47, 48 y 49.

Justicia y Libertad  
Centro, C. P. 66200  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (51) 940 4400  
www.sanpedro.gob.mx

CUARTO. Por conducto del C. Secretario del Republicano Ayuntamiento dese el legal y debido cumplimiento al presente acuerdo y notifíquese personalmente al C. ELPIDIO CARLOS RODRIGUEZ GALLARDO, representante legal de la persona moral denominada CADENA COMERCIAL OXXO, S.A. DE C.V.

7

Comisión de Ordenamiento e Inspección  
Dictamen COI-ANU-2018-2021-004-SP-01/2019  
Anuencia Municipal de Alcoholes Exp. SP-01/2019



ATENTAMENTE.  
San Pedro Garza García, Nuevo León, a 27 de FEBRERO de 2019.

COMISIÓN DE ORDENAMIENTO E INSPECCIÓN DEL REPUBLICANO  
AYUNTAMIENTO.

A FAVOR

C. JAVIER GONZÁLEZ ALCÁNTARA CÁCERES  
TERCER REGIDOR Y  
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

A FAVOR

C. MAURICIO SADA SANTOS  
PRIMER REGIDOR Y  
SECRETARIO DE LA COMISIÓN

AUSENTE CON AVISO

C. JUAN GABRIEL RAMÍREZ CONDE  
DÉCIMO PRIMER REGIDOR Y  
VOCAL DE LA COMISIÓN



Juárez y L. Berdel  
Carretera, C. P. 66200  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (84) 8491 4900  
www.sanpedro.gob.mx

ÚLTIMA HOJA DE UN TOTAL DE OCHO CORRESPONDE A FIRMAS QUE INTEGRAN EL  
DICTAMEN COI-ANU-2018-2021-004-SP-01/2019, del expediente SP-01/2019

Comisión de Ordenamiento e Inspección  
Dictamen COI-ANU-2018-2021-004-SP-01/2019  
Anuencia Municipal de Alcoholes Exp. SP-01/2019

8

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

¿Existe algún comentario?, regidor Juan Gabriel Ramírez.

**Regidor, C. Juan Gabriel Ramírez Conde.** Yo quisiera pedir que este dictamen se baje, porque en la consulta que se hizo y marca el reglamento, se solicita la aprobación de 11 vecinos, el cual solo hay 5 vecinos que votaron a favor, 2 en contra y 4 personas que no se encontraron.

Entonces, yo pediría que se espere este dictamen, hasta tener la mayoría de la aprobación con los 11 vecinos.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Gracias por su comentario señor Regidor, aquí, pues, es un dictamen ya votado por la Comisión, solamente si el Presidente de la Comisión quisiera hacer una consideración, en atención a la propuesta, usted decide.



**Regidor, C. Javier González Alcántara Cáceres.** Sí, con mucho gusto se toman en consideración los comentarios, como bien dice el Secretario, ya se vio en Comisión, pero si gusta revisarlo, con mucho gusto lo bajamos del orden del día y lo subimos posteriormente. Digo, sería por mi parte.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Tiene la palabra el regidor Mauricio Sada.

**Regidor, C. Mauricio Sada Santos.** Yo no estoy de acuerdo en bajarlo, yo lo que quiero es aclarar el comentario del Regidor y si es correcto.

Esto se revisó en Comisión y tenemos la información de la administración, donde se nos informaba que cumplía con todos los requisitos.

Entonces, le preguntaría al Presidente de la Comisión, si este expediente cumple con todos los requisitos, al igual que el otro que pasamos la vez pasada, el regidor Conde o alguien más, si me equivoco, una disculpa, también hizo mención que algunos vecinos estaban a favor o en contra, pero es el mismo caso, cumplía con todos los requisitos y por eso se presentó.

Si el Presidente de la Comisión ahora nos dice, que, por algún error o alguna cuestión, no se cumplió con los requisitos, entonces, estoy de acuerdo en que se verifique, sí, si cumple yo propondría que se apruebe, que se ponga a consideración del Cabildo.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Muy bien, el regidor Ramírez Conde.

**Regidor, C. Juan Gabriel Ramírez Conde.** Sí, el tema es que tenemos que escuchar a los vecinos, no cumple con la mayoría de la aprobación de ellos y el aprobarlo ahorita, me parece que estamos haciendo, como que estamos muy apresurados a está habiendo permisos de venta de alcohol, cuando hay otras necesidades.

Entonces, yo pediría que se esperen y que contemos con la mayoría de los vecinos.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Muy bien, regidor Javier González, está delante su propuesta de bajar este asunto.

**Regidor, C. Javier González Alcántara Cáceres.** Sí, digo, como se mencionó, la realidad es que el expediente cumple con los requisitos legales, sin embargo, en aras de la transparencia, me gustaría en esta ocasión, concederle la petición al regidor Conde, sin ningún problema lo revisamos, lo vemos en la próxima sesión.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Perfecto, como esta enlistado en el orden del día, tendría que preguntarle al Ayuntamiento, someter a votación el bajar este asunto del orden del día, para que posteriormente, fuera nuevamente enlistado.

**Entonces someto a su consideración la propuesta del regidor Javier González de bajar, de retirar del orden del día el Dictamen número COI-ANU-2018-2021-004-SP-01/2019 y someterlo a consideración en una sesión posterior. Quienes estén a favor de esta propuesta.**

**Presidente Municipal:**

**C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos**

En contra

**Síndico Primero y Síndica Segunda:**

**C. Francisco Juan Garza Barbosa**

Ausente con aviso

**C. Valeria Guerra Siller**

Ausente con aviso

**Regidoras y Regidores:**

**C. Mauricio Sada Santos**

En contra

**C. Mónica Lucia González Martínez**

En contra

**C. Javier González Alcántara Cáceres**

A favor

**C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero**

En contra

**C. Alejandro Alberto Carlos Páez y Aragón**

Ausente con aviso

**C. María Marcela Dieck Assad**

A favor

**C. Eduardo Armando Aguilar Valdez**

En contra

**C. Venecia Guzmán Elizondo**

A favor

**C. Ernesto Javier Chapa Calvillo**

A favor

**C. Karla Janette Flores Hernández**

A favor

**C. Juan Gabriel Ramírez Conde**

A favor

**C. Brenda Tafich Lankenau**

A favor

**SE APRUEBA POR MAYORÍA CON 7 VOTOS A FAVOR Y 5 EN CONTRA.**





Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó: Tiene de nuevo la palabra el Presidente de la Comisión, para la presentación de un dictamen, adelante Regidor.

Regidor, C. Javier González Alcántara Cáceres. Gracias, dictamen número COI-ANU-2018-2021-005-SP-02/2019.

4

DICTAMEN NÚMERO COI-ANU-2018-2021-005-SP-02/2019

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

A los integrantes de la Comisión de Ordenamiento e Inspección del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 19 de febrero de 2019-dos mil diecinueve mediante oficio número SRA/DC-051/2019, nos fue turnado para su estudio, análisis y dictamen el expediente administrativo número SP-02/2019, formado por la Dirección de Comercio, dependiente de la Secretaría del Republicano Ayuntamiento, con motivo de la solicitud presentada el día 05-cinco de febrero de 2019-dos mil diecinueve, por el C. OSCAR ALEJANDRO GONZÁLEZ GUZMÁN en su carácter de Apoderado General para Actos de Administración de la persona moral denominada OPERADORA TORRE MORADA, S.A. DE C.V., con el propósito de obtener la Anuencia Municipal para que se le autorice para la venta y consumo de cerveza, vinos y licores en envase o botella abierta o al copeo en un negocio con giro de Restaurante a la persona moral OPERADORA TORRE MORADA, S.A. DE C.V., con nombre comercial BARDOT, en un establecimiento con licencia de uso de suelo y de edificación para restaurante, ubicado en la Calle Roble número 660 Local W-301 (Incluye Terraza) Tercer Nivel (Planta baja como Primer Nivel) entre las Avenidas Manuel Gómez Morín y Ricardo Margain Zozaya en la Colonia Valle del Campestre en San Pedro Garza García, Nuevo León; expediente respecto al cual se emite el presente DICTAMEN, tomándose en cuenta los antecedentes y consideraciones de orden legal siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO. Que el C. OSCAR ALEJANDRO GONZÁLEZ GUZMÁN en su carácter de apoderado general para actos de administración de la persona moral denominada OPERADORA TORRE MORADA, S.A. DE C.V., presentó en fecha 05-cinco de febrero de 2019-dos mil diecinueve su solicitud ajustada con los requisitos para su tramitación de conformidad con los artículos 47 y 48 de la Ley Para la Prevención y Combate al Abuso del Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Estado de Nuevo León y 29 del Reglamento para la Prevención y Combate al Abuso de Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, misma que fue radicada con el número de expediente administrativo SP-02/2019, asignándosele el número de dictamen COI-ANU-2018-2021-005-SP-02/2019 dicha documentación consiste en lo siguiente:

1.- Original de solicitud presentada por el C. OSCAR ALEJANDRO GONZÁLEZ GUZMÁN, en su carácter de apoderado general para actos de administración de la persona moral denominada OPERADORA TORRE MORADA, S.A. DE C.V., en fecha 05-cinco de febrero de 2019-dos mil diecinueve, para la anuencia municipal para consumo de bebidas alcohólicas en un negocio con giro de Restaurante con nombre comercial BARDOT.



San Pedro Garza García GOBIERNO MUNICIPAL  
Libertad y Justicia  
Centro, C. P. 66300  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (56) 8320 4480  
www.sanpedro.gob.mx

Comisión de Ordenamiento e Inspección  
Dictamen COI-ANU-2018-2021-005-SP-02/2019  
Anuencia Municipal de Alcoholes Exp. SP-02/2019



A

2.- Copia de identificación oficial del C. OSCAR ALEJANDRO GONZÁLEZ GUZMÁN, consistente en credencial expedida por EL Instituto Federal Electoral, esto es, la credencial de elector.

3.- Copia certificada de escritura pública número 13,967-trece mil novecientos sesenta y siete de fecha 24-veinticuatro de marzo de 2014-dos mil catorce celebrada ante la fe del Lic. Carlos Montañó Pedraza Notario Público número 130 en Monterrey, N.L. donde se otorga poder general para actos de administración al C. OSCAR ALEJANDRO GONZÁLEZ GUZMÁN.

4.- Copia de Escritura Pública número 1,448-mil cuatrocientos cuarenta y ocho, de fecha 10-diez de mayo de 2006-dos mil seis, expedida por el Lic. Patricio E. Chapa González notario público número 46-cuarenta y seis de Monterrey, N.L., donde se registra la constitución de una sociedad mercantil bajo la especie de sociedad anónima de capital variable denominada OPERADORA TORRE MORADA, S.A. DE C.V.

5.- Copia de constancia de Registro Federal de Contribuyentes de la persona moral denominada OPERADORA TORRE MORADA, S.A. DE C.V. siendo OTM060510MU9.

6.- Copias de planos del inmueble donde se solicita la anuencia.

7.- Original de escrito de fecha 05-cinco de febrero de 2018-dos mil dieciocho signado por el C. OSCAR ALEJANDRO GONZÁLEZ GUZMÁN en su carácter de apoderado general para actos de administración de la persona moral denominada OPERADORA TORRE MORADA, S.A. DE C.V., dirigido al Director de Comercio Municipal donde manifiesta bajo protesta de decir verdad que el inmueble objeto del cual solicita la anuencia se encuentra independiente de cualquier otro local o casa habitación.

8.- Copia de contrato de arrendamiento celebrado por una parte Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver en su carácter de fiduciaria del fideicomiso en su carácter de Arrendador representada en este acto por su apoderado legal la sociedad denominada Capital Natural, S.A.P.I., la cual se encuentra a su vez representada en esta acto por los C. Jaime Heriberto Azura Aréchiga y José Andrés González León, y por la otra parte Operadora Torre Morada, S.A. DE C.V., Grupo Hamed, S.A. de C.V., representada en este acto por el C. Guillermo Martín Franklin González Beristáin en su carácter de Arrendatario, otorgándose en arrendamiento el local comercial número W-301 con una superficie de 680-seiscientos ochenta metro cuadrados mismo que se encuentra ubicado en Avenida Roble 660 de la Colonia Valle del Campestre en San Pedro Garza García, Nuevo León; iniciando dicho contrato el día 02-dos de enero de 2017-dos mil diecisiete y vence el día 01-uno de enero de 2024-dos mil veinticuatro; contrato que fue ratificado ante la fe del Lic. Alejandro Galván Salinas notario público número 9-nueve de Monterrey, N.L.

9.- Copia de Acuerdo de la Secretaría de Control Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, de fecha 13-trece de junio de 2011-dos mil once, derivado del



San Pedro Garza García  
GOBIERNO MUNICIPAL  
Jalisco y Libertad  
Centro, C. P. 66200  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (51) 9450 4466  
www.sanpedro.gob.mx

Comisión de Ordenamiento e Inspección  
Dictamen COI-ANU-2018-2021-005-SP-02/2019  
Anuencia Municipal de Alcoholes Exp. SP-02/2019

2



4

expediente número US-20568/2011, emitido mediante Oficio número AMDG/JSECU/651/2011, en la cual se aprueba expedir al C. Patricio Garza Garza en su carácter de apoderado legal de las personas morales denominadas Nacional Financiera, SNC, Institución de Banca de Desarrollo, y Silica Desarrollos, S.A.P.I. de C.V., licencia de uso de suelo para multifamiliar, comercial y de servicios, al inmueble ubicado en la Avenida Roble S/N entre las Avenidas Gómez Morín y Ricardo Margain Zozaya en San Pedro Garza García, N.L., el cual está identificado con el expediente catastral número 11-052-022.

10.- Copia de Acuerdo de la Secretaría de Control Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, de fecha 13-trece de junio de 2011-dos mil once, derivado del expediente número US-20489/2011, emitido mediante oficio AMDG/JSECU/653/2011, en el cual se aprueba expedir al C. Patricio Garza Garza en su carácter de apoderado legal de las personas morales denominadas Nacional Financiera, SNC, Institución de Banca de Desarrollo, y Silica Desarrollos, S.A.P.I. de C.V., licencia de uso de suelo para multifamiliar, comercial y de servicios al inmueble ubicado en la Avenida Roble número 660 entre las Avenidas Gómez Morín y Ricardo Margain Zozaya en San Pedro Garza García, Nuevo León el cual está identificado con el expediente catastral número 11-052-021.

11.- Copia de Acuerdo de la Secretaría de Control Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, de fecha 13-trece de junio de 2011-dos mil once, derivado del expediente número US-20490/2011, emitido mediante oficio AMDG/JSECU/652/2011, en el cual se aprueba expedir al C. Patricio Garza Garza en su carácter de apoderado legal de las personas morales denominadas Nacional Financiera, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo, y Silica Desarrollos, S.A.P.I. de C.V., licencia de uso de suelo para multifamiliar, comercial y de servicios al inmueble ubicado en la Avenida Roble número 660 entre las Avenidas Gómez Morín y Ricardo Margain Zozaya en San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual está identificado con el expediente catastral número 11-052-011.

12.- Copia de Acuerdo de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, de fecha 22 de diciembre de 2016-dos mil dieciséis, derivado de expediente número CCS-26022/2014, emitido mediante oficio FGT/JSODU/1137/2016, en el cual se aprueba expedir al C. Bernardo Maldonado Cortés en su carácter de representante legal de la persona moral denominada Silica Desarrollos, S.A.P.I. de C.V., licencia de uso de edificación para restaurante en un área de 616.30-seiscientos dieciséis punto treinta metros cuadrados, para el predio ubicado en la Calle Roble número 660 entre la Avenida Manuel Gómez Morín y Avenida Ricardo Margain Zozaya, del desarrollo sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal denominado "Arboleda", en San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el número de expediente catastral 01-033-005.

13.- Copia de Acuerdo de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, de fecha 20-veinte de diciembre de 2017-dos mil diecisiete, derivado de expediente número NUE-29549/2017, emitido mediante oficio FGT/JSODU/1008/2017, en el cual se aprueba expedir al C. Representante Legal de la



Libertad y Orden  
Centro, C. P. 60200  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (51) 6400 4400  
www.sanpedro.gob.mx

Comisión de Ordenamiento e Inspección  
Dictamen COI-ANU-2018-2021-005-SP-02/2019  
Anuencia Municipal de Alcoholes Exp. SP-02/2019

3



4

persona moral denominada Operadora Torre Morada, S.A. de C.V., licencia de uso de edificación para el giro de restaurante, respecto del local número W301, con una superficie de 680.00-seiscientos ochenta metros cuadrados, los cuales incluyen área de terraza, que forman parte del inmueble ubicado en la Avenida El Roble número 660, en el Desarrollo sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal denominado "Arboleda", en San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual está identificado con el expediente catastral número 11-225-005.

14.-Copia de Expediente número DMA/LA-006/2018, integrado por la Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, donde emite Acuerdo mediante oficio sin número, el cual contiene los lineamientos en materia ambiental para un establecimiento con el giro de restaurante, además de contar con áreas verdes, establecidos en el Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable de este Municipio, que debe cumplir el C. GUILLERMO MARTÍN FANKLIN GONZÁLEZ BERISTÁIN en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada OPERADORA TORRE MORADA, S.A. DE C.V., relativo a un restaurante con nombre comercial BARDOT, en el inmueble ubicado en la Calle Roble número 660 Local W-301 (Incluye Terraza) Tercer Nivel (Planta Baja como Primer Nivel) entre las Avenidas Manuel Gómez Morán y Ricardo Margain Zozaya en la Colonia Valle Del Campestre en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

15.- Copia de Oficio número SRA-DPCM-V.B. 029/2018, de fecha 20-veinte de agosto de 2018-dos mil dieciocho, firmado por el Director de Protección Civil Municipal, el C. ING. JOSÉ ISMAEL CONTRERAS MARTÍNEZ, donde manifiesta la implementación de las medidas de prevención de riesgos y seguridad generales; así mismo que cuenta con un aforo de 330 personas, lo anterior conforme al estudio realizado por el C. Juan José Durán Rodríguez, Consultor externo de la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León; en su oficio DPCE-APF-014/2018, manifestando que no existe inconveniente alguno en la instalación inspeccionada, en el inmueble ubicado en la Calle Roble número 660 interior 101, L-W301, Colonia Valle del Campestre en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

16.- Copia de Acuerdo emitido el 14-catorce de diciembre de 2018-dos mil dieciocho, así como Instructivo de notificación realizada en fecha 02-dos de enero de 2019-dos mil diecinueve, mediante el cual se emite el Visto Bueno en materia de seguridad relativo al inmueble y el área donde se localiza el establecimiento solicitante de la anuencia, firmado por el C. Comisario Jefe Raúl Leal Tamez Director General de Policía y Tránsito Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León.

17.- Copia de la constancia expedida por la Comisión Federal para la Protección Contra Riesgos Sanitarios del Sistema Federal Sanitario, de Aviso de Funcionamiento, recibida en fecha 11-once de septiembre de 2017-dos mil diecisiete donde queda enterada de la apertura del establecimiento de la persona moral denominada OPERADORA TORRE MORADA, S.A. DE C.V., consistente en un negocio de restaurante con nombre comercial BARDOT.



Comisión de Ordenamiento e Inspección  
Dictamen COI-ANU-2018-2021-005-SP-02/2019  
Anuencia Municipal de Alcoholes Exp. SP-02/2019



4

18.- Copias de Constancias de No Adeudo del Inmueble y del Giro Comercial de donde se solicita la anuencia, expedidas por la Dirección de Ingresos de este Municipio, con número de folio 317/2018 de fecha 10-diez de diciembre de 2018-dos mil dieciocho.

19.- Copia de comprobante de pago de impuesto predial del primer al sexto bimestre de 2019, con número de folio 014900008130, a nombre de la persona moral denominada Silica Desarrollos S.A.P.I. de C.V. del inmueble ubicado en Avenida Roble 660 Arboleda en San Pedro Garza García, Nuevo León.

20.- Documento que precisa el aforo permitido de 300 personas en el negocio de la persona moral denominada OPERADORA TORRE MORADA, S.A. DE C.V., con giro de restaurante con nombre comercial BARDOT.

21.- Visto de fecha 06-seis de febrero de 2019-dos mil diecinueve e instructivo de notificación realizada el día 07-siete de febrero de 2019-dos mil diecinueve, signados por el Lic. Miguel Gabriel Aguillón Carranza, Director de Comercio, mediante el cual se ordena notificar al C. OSCAR ALEJANDRO GONZÁLEZ GUZMÁN, en su carácter de apoderado general para actos de administración de la empresa denominada OPERADORA TORRE MORADA, S.A. DE C.V., con nombre comercial BARDOT, que ha sido admitida su solicitud para anuencia municipal para el giro de venta y consumo de cerveza, vinos y licores en envase o botella abierta o al copeo en un establecimiento con giro de restaurante y se registró con el número de expediente administrativo SP-02/2019; ordenando fecha para visita de inspección, fijándola para las 11:00 horas del día 08-ocho de febrero de 2019-dos mil diecinueve.

22.- Original de Acta de Inspección Física realizada el día 08-ocho de febrero de 2019-dos mil diecinueve a las 11:00-once horas, por el Verificador el C. Hernán Cortez Cepeda adscrito a la Dirección de Comercio del Municipio, al predio objeto del presente trámite, en la cual hace constar las condiciones del lugar y visto bueno de vecinos; siendo que de 13-trece vecinos consultados, 13-trece estuvieron de acuerdo en que se otorgue la anuencia solicitada; de igual forma hace constar que SI se encuentra a una distancia de 400 metros una escuela de nombre Escuela Cuauhtémoc ubicada en Avenida Ricardo Margain Zozaya número 685 cruz con Vasconcelos; y en cuanto a iglesias y hospitales en el perímetro señalado no se encontraron.

23.- Original de menú de la empresa denominada OPERADORA TORRE MORADA, S.A. DE C.V., con nombre comercial BARDOT.

24.- Original de escrito de fecha 19 de febrero de 2019-dos mil diecinueve, que suscribe el Director de Comercio, en donde refiere emitir su opinión sobre la solicitud de anuencia municipal presentada y así mismo turna el expediente a la Comisión de Ordenamiento e Inspección para que se estudie, analice y emita el dictamen correspondiente a la solicitud de anuencia municipal.





4

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que esta Comisión de Ordenamiento e Inspección del Republicano Ayuntamiento, es competente para conocer, estudiar y proponer al Republicano Ayuntamiento, dictamen para la expedición de Anuencia Municipal de alcohol, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 10 fracción I, 47 y 48 de la Ley para la Prevención y Combate al Abuso del Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Estado de Nuevo León; 26, 27 fracciones IX y X, 28 fracciones IX y X, 29, 35 fracción VIII, y 36 fracción VIII inciso a. del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León así como los artículos 38, 39 y 40 de la Ley de Gobierno Municipal para el Estado de Nuevo León, y artículos 2 fracción IV, 35, 36 y demás relativos del Reglamento para la Prevención y Combate al Abuso de Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDA. Que la solicitud presentada, reunió los requisitos exigidos por los artículos 47 y 48 de la Ley para la Prevención y Combate al Abuso del Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Estado de Nuevo León, así como 29 del Reglamento para la Prevención y Combate al Abuso de Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, por lo que se procedió a integrar el expediente administrativo número SP-02/2019; asignándosele por la Comisión de Ordenamiento e Inspección del R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, el número de expediente COI-ANU-2018-2021-005-SP-02/2019.

TERCERA. Que de la documentación anexada a la solicitud se desprende lo siguiente: 1.- Que el local cuenta con Licencia de Uso de suelo y de edificación y que se encuentra en condiciones para establecer la venta de cerveza, vinos y licores; 2.- Que a los vecinos colindantes le fueron solicitados su visto bueno y firma por escrito; 3.- Que el inmueble donde se pretende obtener la licencia para venta de cerveza, vinos y licores se encuentra al corriente del pago de impuestos; 4.-Que el solicitante justifica que tiene la posesión derivada del inmueble donde se pretende instalar el establecimiento; 5.- Que el local cumple con las medidas de seguridad para la operación de dicho establecimiento; 6.- Que se ha cumplido con la obligación de informar a la Comisión Federal para Protección contra Riesgos Sanitarios de la apertura del establecimiento; 7.- Que se acredita la personalidad jurídica del solicitante de la anuencia municipal.

Así mismo el personal adscrito a la Dirección de Comercio, en acatamiento a lo dispuesto por los artículos 10 fracción VIII, 85 y 86 de la Ley para la Prevención y Combate al Abuso del Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Estado de Nuevo León, así como el artículo 11 del Reglamento para la Prevención y Combate al Abuso de Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, realizó una inspección física del local por el Verificador adscrito a la Dirección de Comercio del Municipio, en el inmueble objeto del presente dictamen; de la cual se levantó acta circunstanciada, mediante la cual se acredita que han quedado cumplidos los requisitos



Julio y Libertad  
Centro, C. P. 66200  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (52) 846 4480  
www.sanpedro.gob.mx

Comisión de Ordenamiento e Inspección  
Dictamen COI-ANU-2018-2021-005-SP-02/2019  
Anuencia Municipal de Alcoholes Exp. SP-02/2019



4

exigidos por los artículos 19 fracción I de la Ley para la Prevención y Combate al Abuso del Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Estado de Nuevo León, el 20 y 22 fracción I del Reglamento para la Prevención y Combate al Abuso de Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

7

De igual manera se cumple con el supuesto que señala el artículo 33 fracción VII de la Ley para la Prevención y Combate al Abuso del Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Estado de Nuevo León, y el artículo 34 del Reglamento que Regula la Venta y Consumo de Bebidas Alcohólicas en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, relativa a la consulta de los vecinos colindantes, de donde se desprende que fueron consultados, siendo que de 13-trece vecinos consultados, 13-trece estuvieron de acuerdo en que se otorgue la anuencia solicitada; de igual forma hace constar que SI se encuentran a una distancia de 400 metros una escuela de nombre Escuela Cuauhtémoc ubicada en Avenida Ricardo Margain Zozaya número 685 cruz con Vasconcelos; y en cuanto a iglesias y hospitales en el perímetro señalado no se encontraron.

CUARTA. Esta Comisión ha encontrado que se ha cumplido con el procedimiento y requisitos establecidos en los artículos 19 fracción I, 47 y 48 de la Ley para la Prevención y Combate al Abuso del Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Estado de Nuevo León y 20, 22 fracción I, 28, 29, 33, 34, 35 y 36 del Reglamento para la Prevención y Combate al Abuso de Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, acreditándolo con los documentos a que se hace referencia en el capítulo de antecedentes de este dictamen, por lo que concluimos que es factible el otorgar la Anuencia Municipal objeto del presente instrumento, debiéndose informar al propietario que se deberá mantener actualizado el pago de contribuciones municipales anualmente, así mismo se apercibe al solicitante que en caso de que existiere alguna modificación al uso de edificación que le fue autorizado, sin anteriormente solicitar y obtener ante la autoridad la licencia correspondiente o de incumplir la cantidad de cajones de estacionamiento indicados, se procederá de conformidad con lo establecido por las disposiciones legales de la materia a la suspensión o la clausura de la negociación y la imposición de una multa, según sea el caso de conformidad con el artículo 10 fracciones IX y XI de la Ley para la Prevención y Combate al Abuso del Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Estado de Nuevo León, y el artículo 2 fracción XL, 6 fracción IV del Reglamento para la Prevención y Combate al Abuso de Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; y demás que señalen las leyes.

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

ACUERDO



Justicia y Libertad  
Carretera, C.P. 66200  
San Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (51) 6601 4400  
www.sanpedro.gnl.mx

Comisión de Ordenamiento e Inspección  
Dictamen COI-ANU-2018-2021-005-SP-02/2019  
Anuencia Municipal de Alcoholes Exp. SP-02/2019

7



8

PRIMERO. Se APRUEBA otorgar la ANUENCIA MUNICIPAL a favor de la persona moral denominada OPERADORA TORRE MORADA, S.A. DE C.V, representada por el C. OSCAR ALEJANDRO GONZÁLEZ GUZMÁN, en su carácter de apoderado general para actos de administración, con nombre comercial BARDOT, ubicado en la Calle Roble número 660 Local W-301 (Incluye Terraza) Tercer Nivel (Planta Baja como Primer Nivel) entre las Avenidas Manuel Gómez Morin y Ricardo Margain Zozaya en la Colonia Valle del Campestre en San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDO. Por este conducto se le informa al propietario que en caso de incumplir con alguna de las condiciones que fueron impuestas en la consideración cuarta, se procederá de conformidad como lo establecen las disposiciones legales de la materia.

TERCERO. Notifíquese el presente Acuerdo a la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado de Nuevo León, a efecto de dar cumplimiento a lo establecido en la Ley para la Prevención y Combate al Abuso del Alcohol y de Regulación para su Venta y Consumo para el Estado de Nuevo León, en sus artículos 7, 10, 47, 48 y 49.

CUARTO. Por conducto del C. Secretario del Republicano Ayuntamiento dese el legal y debido cumplimiento al presente acuerdo y notifíquese personalmente C. OSCAR ALEJANDRO GONZÁLEZ GUZMÁN, en su carácter de apoderado general para actos de administración de la empresa denominada OPERADORA TORRE MORADA, S.A. DE C.V., con nombre comercial BARDOT.

**ATENTAMENTE.**

**San Pedro Garza García, Nuevo León, a 27 de febrero de 2019.**

**COMISIÓN DE ORDENAMIENTO E INSPECCIÓN DEL REPUBLICANO  
AYUNTAMIENTO.**

**A FAVOR**

**C. JAVIER GONZÁLEZ ALCÁNTARA CÁCERES  
TERCER REGIDOR Y  
PRESIDENTE DE A COMISIÓN**

**A FAVOR**

**C. MAURICIO SADA SANTOS  
PRIMER REGIDOR Y**

Comisión de Ordenamiento e Inspección  
Dictamen COI-ANU-2018-2021-005-SP-02/2019  
Anuencia Municipal de Alcoholes Exp. SP-02/2019

8



Liberty and Freedom  
Centro, C. P. 66200  
San Pedro Garza García, N.L.  
T +52 (56) 560 480  
www.sanpedro.gob.mx





SECRETARIO DE LA COMISIÓN

AUSENTE CON AVISO

C. JUAN GABRIEL RAMÍREZ CONDE  
DÉCIMO PRIMER REGIDOR Y  
VOCAL DE LA COMISIÓN

ÚLTIMA HOJA DE UN TOTAL DE NUEVE CORRESPONDE A FIRMAS QUE INTEGRAN EL  
DICTAMEN COI-ANU-2018-2021-005-SP-02/2019, del expediente SP-02/2019.



Comisión de Ordenamiento e Inspección  
Dictamen COI-ANU-2018-2021-005-SP-02/2019  
Aguencia Municipal de Alcoholes Exp. SP-02/2019

9

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

¿Existe algún comentario?

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

**Se aprueba el Dictamen número COI-ANU-2018-2021-005-SP-02/2019, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada.**

**Presidente Municipal:**

**C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos**

A favor

**Síndico Primero y Síndica Segunda:**

**C. Francisco Juan Garza Barbosa**

Ausente con aviso

**C. Valeria Guerra Siller**

Ausente con aviso

**Regidoras y Regidores:**

**C. Mauricio Sada Santos**

A favor

**C. Mónica Lucía González Martínez**

A favor

**C. Javier González Alcántara Cáceres**

A favor

**C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero**

A favor

**C. Alejandro Alberto Carlos Páez y Aragón**

Ausente con aviso

**C. María Marcela Dieck Assad**

A favor

**C. Eduardo Armando Aguilar Valdez**

A favor



- C. Venecia Guzmán Elizondo A favor
  - C. Ernesto Javier Chapa Calvillo A favor
  - C. Karla Janette Flores Hernández A favor
  - C. Juan Gabriel Ramírez Conde A favor
  - C. Brenda Tafich Lankenau A favor
- SE APRUEBA POR UNANIMIDAD.**

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** Ahora bien, cedo la palabra al Regidor Eduardo Armando Aguilar Valdez, Presidente de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, quien procederá a la presentación de 3 dictámenes, adelante Regidor.

**Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez.** Procedo a leer los de Desarrollo Urbano, dictamen COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018.

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018.

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

A los suscritos integrantes de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento nos fue turnada en fecha 30-treinta de enero de 2019-dos mil diecinueve, la solicitud presentada ante la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano el día 09-nueve de julio de 2018-dos mil dieciocho por los C.C. CARLOS MARTÍN MONTEMAYOR DIRNBAUER (NUDA PROPIEDAD) y LUIS EUGENIO MONTEMAYOR CHAPA (USUFRUCTO VITALICIO) así como la persona moral denominada TG VE OPERATING, S. de R.L. de C.V., relativa a la autorización de la LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN OBRA NUEVA, LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA OFICINAS, CENTRO DE ADIESTRAMIENTO PRÁCTICA DE GOLF, RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS SIN ESPECTÁCULOS Y ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL, respecto del predio ubicado en la Avenida Ignacio Morones Prieto sin número, entre la Avenida Humberto Lobo y Santa Bárbara, en la zona Los Callejones, en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual se identifica con el número de expediente catastral 09-013-039, con una superficie de 39,298.35 metros cuadrados, misma que integró el expediente administrativo número NCCSIM 30362/2018; por lo que se emite el presente Dictamen bajo los antecedentes y consideraciones de orden legal que se mencionan a continuación.

**ANTECEDENTES:**

**PRIMERO.** Las partes promoventes presentaron solicitud ante la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano el día 09-nueve de julio de 2018-dos mil dieciocho, relativa a la autorización de la LICENCIA DE USO DE SUELO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN OBRA NUEVA, LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA OFICINAS, CENTRO DE ADIESTRAMIENTO PRÁCTICA DE GOLF, RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS SIN ESPECTÁCULOS Y ASIGNACIÓN DE NÚMERO OFICIAL, respecto del predio ubicado en la Avenida Ignacio Morones Prieto sin número, entre la Avenida Humberto Lobo y Santa Bárbara, en la zona Los Callejones, en este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual se identifica con el número de expediente catastral 09-013-039, con una superficie de 39,298.35 metros cuadrados, misma que integró el expediente administrativo número NCCSIM 30362/2018.

**SEGUNDO.** Las partes promoventes y en virtud de que el predio en cuestión se ubica dentro de una zona de riesgo, adjuntó a su solicitud la siguiente documentación:



Jubón y Barrio  
Carretera L. P. 80206  
San Pedro Garza García, N.  
T. +52 (52) 8346 4460  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019

1



1. Solicitud formal y escrito recibido por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, en fecha 09-nueve de julio de 2018-dos mil dieciocho, en los términos de los artículos 281, 288 y 294, fracciones IV y V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y los artículos 318, fracciones I, II, III y IV, 340, inciso a), y 368, inciso a) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.
2. Presenta copia simple de plano de localización relativo al predio identificado con el expediente catastral número 09-013-039. De conformidad con lo dispuesto por los artículos 293, fracción II, y 294, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y el artículo 318, fracción I, inciso a) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.
3. El interés jurídico que le asiste a los solicitantes, lo acreditan mediante los siguientes documentales públicas:

- Copia certificada de la escritura número 24,801-veinticuatro mil ochocientos uno, de fecha 15-quince de septiembre de 1994-mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del Notario Público número 17-dieciséis, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado de Nuevo León, relativa al Contrato de Donación gratuita de la mitad en mancomún y proindiviso, celebrada entre los C.C. Carlos Jesús Montemayor Chapa y Marsha Lynn Dirnbauer, como la parte donante y el C. Carlos Martín Montemayor Dirnbauer como el donatario, respecto al terreno ubicado en la Antigua Hacienda de Capellania, en el municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, con una superficie de 34,589.5030 metros cuadrados, e identificado con el expediente catastral número 09-013-039. La anterior escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Estado, bajo el número 1724, volumen 62, libro 37, sección Propiedad, unidad Garza García, de fecha 20-veinte de diciembre de 1994-mil novecientos noventa y cuatro.

- Copia certificada de la escritura pública número 24,802-veinticuatro mil ochocientos dos, de fecha 15-quince de septiembre de 1994-mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del Notario Público número 17-dieciséis, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado de Nuevo León, relativa al Contrato de Donación gratuita de la Nuda Propiedad de la mitad en mancomún y proindiviso, celebrada entre la C. Amparo Chapa viuda de Montemayor, como la parte donante y el C. Carlos Martín Montemayor Dirnbauer como el donatario, respecto al terreno ubicado en la Antigua Hacienda de Capellania, en el municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, con una superficie de 34,589.5030 metros cuadrados, e identificado con el expediente catastral número 09-013-039. La anterior escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Estado, bajo el número 1725, volumen 62, libro 37, sección Propiedad,





3

unidad Garza García, de fecha 20-veinte de diciembre de 1994-mil novecientos noventa y cuatro;

- Copia simple del escrito de fecha 27-veintisiete de abril de 2010-dos mil diez, suscrito por el C. Carlos Martín Montemayor Dimbauer, dirigido al Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, mediante el cual solicita la inscripción de la rectificación de medidas del lote de terreno identificado como Polígono 1A catastralmente lote 39, ubicado en la Antigua Hacienda de Capellania en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con superficie de 39,320.60 metros cuadrados, para quedar por motivo de la afectación vial en la Avenida Ignacio Morones Prieto, y por virtud del levantamiento topográfico respectivo, con una superficie de 39,298.35 metros cuadrados. El anterior escrito se encuentra ratificado ante la fe del Notario Público 122-ciento veintidós, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, y asentado bajo el acta fuera de protocolo número 65,934/2003, en fecha 19-diecinueve de marzo de 2003-dos mil tres;
- Original del Contrato de Subarrendamiento celebrado en fecha 24-veinticuatro de abril de 2018-dos mil dieciocho, entre la persona moral denominada Inmuebles Nuevo León, S.A. de C.V. como la parte subarrendadora y la persona moral denominada TG VE OPERATING, S. DE R.L. DE C.V., como la subarrendataria, respecto del lote número 39, de la manzana número 13, ubicado en la Avenida Ignacio Morones Prieto, entre la Avenida Humberto Lobo y la Avenida Santa Bárbara, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con una superficie aproximada de 29,770.06 metros cuadrados. El anterior contrato se encuentra ratificado ante la fe del Notario Público número 122-ciento veintidós, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, bajo el acta fuera de protocolo número 122/161,625/18, de fecha 24-veinticuatro de abril del año 2018-dos mil dieciocho.

Lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 283, fracción I, 288, fracción I, y 294 fracciones I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y artículo 318, fracción I, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- Presenta copia simple de la identificación oficial del C. José Luis Higuera Massa, consistente en la copia simple del pasaporte No. G15755593 expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos.

Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso c) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.



San Pedro Garza García  
GOBIERNO MUNICIPAL  
Jalisco y Libertad  
Caribe, C. P. 66200  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (81) 6400-4400  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019

3



4. Que la personalidad de la solicitante de la Licencia de Uso de Edificación, se acredita mediante la siguiente documentación:

- Original de la escritura pública número 38,905-treinta y ocho mil novecientos cinco, de fecha 27-veintisiete de junio del 2007-dos mil siete, ante la fe del Notario Público número 70 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), y del Patrimonio Inmobiliario Federal, relativa al acta constitutiva la persona moral denominada "TG VE OPERATING, S. de R.L. de C.V.", en la que asimismo se designa como Administrador único de la sociedad al C. José Luis Higuera Massa, con Poder general para actos de dominio y Poder general para actos de administración, entre otros. La anterior escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Comercio de la Ciudad de México bajo el Folio Mercantil Electrónico número N-2017083005, en fecha 16-dieciséis de octubre de 2017-dos mil diecisiete.

5. Presenta copia simple de los siguientes antecedentes:

- Resolución administrativa de fecha 23-veintitrés de enero de 2003-dos mil tres, dictada por la entonces denominada Secretaría de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de este Municipio, bajo el oficio número GARP/FDU/020/2003, dentro del expediente administrativo número SFR-7367/2002, mediante la cual se autorizó la Fusión de 2-dos predios que se localizan en Callejón de Capellanía, número 103, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificados con los expedientes catastrales números 09-013-039 y 09-013-040, con superficies de: 34,589.5030 metros cuadrados y 58,881.697 metros cuadrados, respectivamente para formar un solo cuerpo de 93,471.20 metros cuadrados; y la Subdivisión del lote resultante para quedar en 2-dos porciones: Polígono 1A de 39,320.60 metros cuadrados y Polígono 2A de 54,150.60 metros cuadrados;
- Resolución administrativa de fecha 20-veinte de mayo de 2002-dos mil dos, dictada por la entonces Secretaría de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de este municipio, bajo el oficio número GARP/JSEOPDU/684/2002, dentro del expediente administrativo US-6720/2002, relativa a la Licencia de Uso de Suelo Comercial y/o Servicios para los primeros 100.00 metros del fondo de los predios ubicados de norte a sur en el Callejón de Capellanía sin número, entre la privada Capellanía y Avenida Humberto Lobo, en el casco del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 09-013-039 con una superficie de 34,589.5030 metros cuadrados y 09-013-040 con una superficie de 58,881.6972 metros cuadrados, para resultar una superficie total de 93,471.20 metros cuadrados, ubicados en el Corredor Comercial y/o de Servicios Metropolitanos Morones Prieto (MORO), así como Habitacional Unifamiliar con una densidad de 40-cuerenta viviendas por lote mínimo por unidad de vivienda de 150.00 metros cuadrados. Asimismo, se expide la Licencia de Uso de Suelo Habitacional



Juliano y Libertad  
Centro, C. P. 66206  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (81) 8452 4400  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019

4



Unifamiliar para el resto de los predios de sur a norte con una densidad de 30-treinta viviendas por hectárea con un lote mínimo por unidad de vivienda de 200.00 metros cuadrados;

- Resolución administrativa de fecha 24-veinticuatro de julio de 2003-dos mil tres, dictada por la entonces Secretaría de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de este municipio, bajo el oficio número GARP/JSEOPDU/1414/2002, dentro del expediente administrativo US-8603/2003, en el que se expide la Licencia de Uso de Suelo Habitacional, Comercial y de Servicio para los giros específicos de vivienda multifamiliar con una densidad de 150.00 metros cuadrados por unidad de vivienda, tiendas departamentales, centros comerciales, venta de automóviles, oficinas administrativas o corporativas, oficinas para profesionistas, banco servicio cajero, banco servicio primer piso, cafés, restaurantes y taquerías, cines, Juegos electrónicos, hoteles y hospital de especialidades para los primeros 100.00 metros cuadrados de terreno, ubicados al lado norte del predio (frente a la avenida Morones Prieto) y el resto del predio mantendrá el uso de suelo habitacional unifamiliar o desarrollos en condominio horizontal permitido para la zona H7, en el predio ubicado en la Avenida Ignacio Morones Prieto sin número, entre las calles Humberto Lobo y Santa Bárbara, de este Municipio, e identificado con el expediente catastral número 09-013-039, con una superficie de 39,320.36 metros cuadrados;
- Resolución administrativa de fecha 10-diez de septiembre de 2009-dos mil nueve, dictada por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este municipio, bajo el oficio número JAMM/JSEDUE/961/2009, dentro del expediente administrativo US-17134/2008, en el que se expide la Licencia de Uso de Suelo Habitacional Multifamiliar, Comercial y de Servicios para el área con superficie de 10,550 metros cuadrados, para los giros relacionados en el punto número 1-uno de Considerando III de dicha resolución y expedir la Licencia de uso habitacional unifamiliar H/ con una densidad de 30-treinta viviendas por hectárea con lotes mínimos de 200.00 metros cuadrados por vivienda para el área de 28,770.60 metros cuadrados de superficie restante, en el predio identificado con el expediente catastral número 09-013-039, ubicado en la Avenida Morones Prieto, sin número, entre las Avenidas Humberto Lobo y Santa Bárbara, de San Pedro Garza García, Nuevo León, con una superficie total de 39,320.60 metros cuadrados;
- Resolución administrativa de fecha 30-treinta de abril de 2018-dos mil dieciocho, dictada por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de este municipio, bajo el oficio número FGT/JSODU/249/2018, dentro del expediente administrativo NUS-29507/2017, en el que se expide la Licencia de Uso de Suelo únicamente respecto de las funciones o clasificaciones de uso de suelo descritas en la referida resolución, respecto del predio ubicado en la Avenida Ignacio Morones Prieto, sin número, entre las Avenidas Humberto Lobo y Santa Bárbara, en la Zona de los Callejones, en el Municipio de San





Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 09-013-029, con una superficie de 39,298.35 metros cuadrados.

Lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 288, fracción III, y 294, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y los artículos 318, fracción I, inciso e), 340, inciso g), y 368, inciso e) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

6

- 7.- Que el solicitante presenta copia simple del recibo de pago del impuesto predial con número de folio 015000004762, correspondiente al periodo comprendido del primero al sexto bimestre del año 2018-dos mil dieciocho, expedido por el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 31-treinta y uno de enero de 2018-dos mil dieciocho, respecto al predio identificado con expediente catastral número 09-013-039. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción inciso f), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.
- 8.- Anexa comprobante de pago por inicio de trámite, consistente en el recibo identificado con el folio número 012700025817, de fecha 14-catorce de agosto de 2018-dos mil dieciocho, emitido por el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. Lo anterior en cumplimiento a los artículos 283, fracción V, 288, fracción V y 294 fracción VII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y el artículo 318, fracción I, inciso h), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.
8. Presenta 08-ocho fotografías que muestran la situación actual del lote objeto del presente trámite. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso i) del Reglamento) de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León;
9. Presentan copia simple del comprobante de domicilio consistente en el recibo de pago del servicio de telefonía, expedido por Teléfonos de México (TELMEX) correspondiente al periodo comprendido en el mes de mayo del 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual se acredita la existencia del domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, el cual tiene una antigüedad menor de 3 meses al momento de la solicitud. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso j), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León;
- 10.-Presenta 8 juegos de planos arquitectónicos, con el formato oficial en los cuales se reflejan la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, así mismo anexa CD en autocad en formato editable. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 283, fracción IV, 288, fracción II y 294, fracciones IV y V de la Ley de Desarrollo



Justicia y Libertad  
Carretera, C. P. 66204  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (81) 4400 4400  
www.sanpedro.gub.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019

6



Urbano del Estado de Nuevo León y los artículos 340, inciso c), y 368, inciso b) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León;

7

- 11. Presenta escrito con fechado en el mes de julio de 2018-dos mil dieciocho, suscrito por la C. Arquitecta Lucía Catalina Guerra Guerra, con cédula profesional número 1166518, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, mediante el cual informa ser el perito responsable del proyecto. Lo anterior en cumplimiento al artículo 288, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en relación con los artículos 340, incisos d), e), y f) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.
- 12. Asimismo presenta escrito fechado en el mes de julio de 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual el Arq. Gerardo Vargas Cortés, con cédula profesional número 1429739, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, mediante el cual informa ser el perito responsable de la construcción (obra). Lo anterior en cumplimiento al artículo 288, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en relación con los artículos 340, incisos d), e), y f) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.
- 13. Presenta además escrito de fecha 22-veintidós de mayo de 2018-dos mil dieciocho, suscrito por el C. Ingeniero Civil Martín Ignacio Guerrero Sánchez, con cédula profesional número 1434616, emitida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, mediante el cual informa ser el perito responsable de la Memoria de Cálculo y planos estructurales del proyecto. Lo anterior en cumplimiento al artículo 288, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en relación con los artículos 340, incisos d), e), y f) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.
- 14. El solicitante presenta los siguientes estudios:
  - Mecánica de Suelos (estudio geotécnico) elaborado por el C. Ing. Civil Carlos Alberto Charles Cruz, con cédula profesional número 1701970, expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, así como escrito de fecha 5-cinco de enero de 2018-dos mil dieciocho, suscrito por el referido perito, mediante el cual informa ser el responsable de la elaboración del estudio anteriormente citado.
  - Estudio Hidrológico, elaborado por el C. Ing. Civil Jorge Alberto López Ibarra, con cédula profesional número 9758690, expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, así como escrito fechado en el mes de mayo de 2018-



Unión y Libertad  
Centro, C.P. 66200  
San Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81) 6600 4400  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCS/IM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019

7  
*[Firma manuscrita]*





dos mil dieciocho, suscrito por el referido perito, mediante el cual informa ser el responsable de la elaboración del estudio anteriormente citado.

- Estudio Geológico, elaborado por el C. Ing. Civil Carlos Alberto Charles Cruz, con cédula profesional número 1701970, expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, así como escrito fechado en el mes de enero de 2018-dos mil dieciocho, suscrito por el referido perito, mediante el cual informa ser el responsable de la elaboración del estudio anteriormente citado.
- Estabilidad de Taludes elaborado por el C. Ing. Civil Carlos Alberto Charles Cruz, con cédula profesional número 1701970, expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, así como escrito fechado en el mes de mayo de 2018-dos mil dieciocho, suscrito por el referido perito, mediante el cual informa ser el responsable de la elaboración del estudio anteriormente citado.

Lo anterior en cumplimiento al artículo 340, incisos h), e i) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

15. Presenta Oficio número DPCE-SAP-J/R-261/2018 fecha de 10-diez de septiembre del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León de la Secretaría General de Gobierno del Estado de Nuevo León, mediante el cual se previenen e informan las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad Generales en Materia de Protección Civil que se deberán implementar en el inmueble en cuestión. Lo anterior en cumplimiento a los artículos 340, inciso j) y 368, inciso d), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

16 Presenta Visto Bueno del proyecto emitido por la Dirección de Ingeniería contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de NL AC, con número de Folio IR18-280, de fecha 17-dieciséis de julio de 2018-dos mil dieciocho. En cumplimiento a los artículos 340, inciso l), y 368, inciso e), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

17. Presenta las siguientes factibilidades de servicios:

- Factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica en el predio en cuestión, expedida por la Comisión Federal de Electricidad (C.F.E.) con número de oficio DIE-189/2018 de fecha 21-veintiuno de mayo de 2017-dos mil dieciocho;
- Factibilidad para proporcionar el servicio de agua potable y drenaje sanitario, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., bajo el oficio número SADM-DG/GF-0504-17, de fecha 15-quince de agosto de 2017-dos mil diecisiete.



Libertad y Orden  
Centro, C. R. 9208  
San Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81) 8400 4400  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019

8



Lo anterior en cumplimiento al artículo 340, inciso m), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- 9
18. Presenta Dictamen Vial: DV-005, de fecha 23-veintitrés de enero del año 2019-dos mil diecinueve, en el cual la Coordinación de Vialidad de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, otorga el Visto Bueno al Estudio de Impacto Vial elaborado por la persona moral denominada Vargas Torres y Asociados, S.A. de C.V., firmado por el Ing. Sergio Joel Vargas Torres, con cédula profesional número 2606269, de la cual anexa copia.

Lo anterior en cumplimiento a los artículos 340, inciso o), y 369, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

11. Revisión y Visto Bueno de Propuesta Pluvial, de fecha 01-primer de agosto de 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Promoción de Obras de la Secretaría de Obras Públicas de este Municipio.

Lo anterior en cumplimiento al artículo 282 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

12. En fecha 23-veintitrés de julio de 2018-dos mil dieciocho, se previno al C. Carlos Martín Montemayor Dirnbauer en su carácter de propietario y al C. representante legal de la sociedad denominada TG VE Operating, S. de R.L. de C.V., solicitante de la licencia de uso de edificación, mediante la resolución administrativa dictada en esa misma fecha, bajo el oficio número FGT/SODU/1254/2018, dentro del expediente administrativo número NCCSIM-30362/2018, para que presentara diversa documentación. La anterior resolución se notificó el día 30-treinta de julio de 2018-dos mil dieciocho, entendiéndose la diligencia con una persona que dijo llamarse Cinthya Lizzette Díaz Luna, quien se ostentó como empleada del interesado.

TERCERO. La Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano a través de su inspector adscrito, realizaron en el inmueble en cuestión, la siguiente Inspección física:

*"Inspección. En fecha 19-diecinove de julio de 2018-dos mil dieciocho, se realizó inspección física en la que se reportó lo siguiente: "Observaciones: Sin empezar la construcción, colindancias al oriente con casa habitación, al poniente con lote baldío, se ubicaron 4 luminarias en el predio, el uso actual es lote baldío, se realizó levantamiento de números oficiales, ver croquis; el arroyo de calle de la lateral de Morones Prieto es de 7.30 Metros y por Morones Prieto es de 25.00 Metros con camellón de 1.00 Metros, el ancho de banqueta del lado del predio es de 1.45 Metros y del otro lado es de 2.66 Metros, ver croquis, se ingresan 4 fotografías"*



Julio y Libertad  
Centro, C.P. 66206  
San Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (56) 8402 4480  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019

9



10

CUARTO. Con fundamento en lo previsto por el artículo 424 primer párrafo número 3 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, emitió un dictamen técnico referente a la solicitud que nos ocupa, mismo que se transcribe en líneas ulteriores.

QUINTO. El expediente administrativo NCCSIM 30362/2018, así como el dictamen técnico emitido por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano el 18-dieciocho de enero de 2019-dos mil diecinueve, el cual emitió su opinión, siendo el sentido de la misma "A FAVOR".

SEXTO. La Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano en términos de lo establecido en los artículos 282, 283, 284, 286, 287, 288, 290, 293, 294 y 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y los artículos 318, 340, 340 BIS, 328 fracción III numerales A) y C), 332, 333, 334, 337, 338, 366, 368, 369, 424 y demás relativos aplicables del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el predio objeto se encuentra en una ZONA DE RIESGO, según se advierte en el Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, por lo que la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano turnó en fecha 30-treinta de enero de 2019-dos mil diecinueve a esta Comisión las constancias que integran el expediente formado con motivo de la solicitud de la parte promovente, a fin de que emita un Dictamen para ser presentado a consideración del pleno del Republicano Ayuntamiento.

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

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Esta Comisión es competente para conocer y proponer al Republicano Ayuntamiento el presente asunto, lo anterior en términos del artículo 38 y demás relativos aplicables de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, 29, 32 fracciones IV, V y VI, 35 fracción XI, 36 fracción XI y demás relativos aplicables del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, aplicables en términos de lo establecido en el artículo Tercero Transitorio de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, y acuerdo aprobado en la Segunda Sesión Extraordinaria celebrada el día 5-cinco de noviembre de 2015-dos mil quince, y los artículos 318, 340, 340 BIS, 328 fracción III numerales A) y C), 332, 333, 334, 337, 338, 366, 368, 369, 424 y demás aplicables del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDA. El Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, es la autoridad competente para resolver el dictamen presentado por la Comisión de Ordenamiento y



Justicia y Libertad  
Carretera, C. P. 66200  
San Pedro Garza García, N.L.  
T. (41) (55) 6402-4400  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019

10



11

Desarrollo Urbano, referente a la solicitud presentada de conformidad con los artículos 11 fracción XII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 282, 283, 284, 286, 287, 288, 290, 293, 294 y 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y los artículos 318, 340, 340 BIS, 328 fracción III numerales A) y C), 332, 333, 334, 337, 338, 366, 368, 369, 424 y demás relativos y aplicables del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

TERCERA. Con fundamento en los artículos 318, 340, 340 BIS, 328 fracción III numerales A) y C), 332, 333, 334, 337, 338, 366, 368, 369, 424 y demás relativos aplicables del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, esta Comisión trae a la vista las constancias que integran el expediente administrativo número NCCSIM 30362/2018 desprendiéndose de las constancias que integran el expediente y del Dictamen técnico emitido por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano lo siguiente:

- I. De conformidad con lo establecido por el artículo 424 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, los C.C. CARLOS MARTÍN MONTEMAYOR DIRNBAUER (NUDA PROPIEDAD) y LUIS EUGENIO MONTEMAYOR CHAPA (USUFRUCTO VITALICIO) así como la persona moral denominada TG VE OPERATING, S. de R.L. de C.V., cumplen con los requisitos que establecen los artículos 318, 340, 340 BIS, 328 fracción III numerales A) y C), 332, 333, 334, 337, 338, 366, 368, 369, 424 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.
- II. De acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030, y su Plano E2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo, el predio identificado con el expediente catastral número 09-013-039, por su ubicación, se reconoce en 2-dos áreas de Zonificación por lo cual se especifica el siguiente desglose de superficies, las cuales se determinan dentro del antecedente bajo el expediente administrativo NUS-29507/2017:
  - a) La parte del predio con frente a la Avenida Ignacio Morones Prieto, con una superficie aproximada de 16,755.70 metros cuadrados, se encuentra ubicada en una zona con Uso del Suelo Comercio y Servicios clasificado como Metropolitano, y según la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias indicadas en el Plano de Zonificación Secundaria-Usos y Destinos del Suelo (E2), el uso de suelo de servicios (3000), el giro y/o clasificación Restaurante con venta de bebidas alcohólicas sin espectáculos (3014), el giro y/o clasificación Oficinas (3061) y el giro y/o clasificación Centro de adiestramiento físico (3148) se indican como PERMITIDO.
  - b) Una porción de terreno de aproximadamente 13,514.60 metros cuadrados, ubicada al fondo del predio es decir, en su lado Sur, se encuentra en una zona con Uso del Suelo

11

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019



San Pedro Garza García  
GOBIERNO MUNICIPAL  
Ajalne y Libertad  
Centro, C. P. 66200  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (81) 6480 4400  
www.sanpedro.gub.mx



12

Comercio y Servicios clasificado como Local, y según la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias indicadas en el Plano de Zonificación Secundaria-Usos y Destinos del Suelo (E2), el uso de suelo de servicios (3000), el giro y/o clasificación Restaurante con venta de bebidas alcohólicas sin espectáculos (3014), el giro y/o clasificación Oficinas (3061) y el giro y/o clasificación Centro de adiestramiento físico (3148) se indican como PERMITIDO.

Con fundamento en lo establecido en el artículo 11 fracción XII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, mismo que a la letra dice: "corresponde a los Municipios: ...Otorgar o negar las solicitudes de autorizaciones, permisos o licencias de uso de suelo, uso de edificación, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones, parcelaciones, así como conjuntos urbanos, y demás tramites que regule esta Ley y los reglamentos municipales en la materia, de acuerdo con los planes o programas de desarrollo urbano, las disposiciones de la presente Ley, la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad, y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes, y demás que resulten aplicables.", se pone a consideración de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano la presente solicitud, bajo el siguiente dictamen técnico, emitido por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano:

**"DICTAMEN TECNICO"**

**I. DATOS GENERALES**

No. de expediente	NCCSIM 30362/2018
No. expediente catastral	09-013-039
Asunto.	Licencia de uso de suelo, Licencia de Construcción obra nueva, Licencia de Uso de Edificación para Oficinas, Centro de adiestramiento práctica de golf, Restaurante con venta de bebidas alcohólicas sin espectáculos y asignación de número oficial.
Ubicación.	Avenida Ignacio Morones Prieto, sin número, entre la Avenida Humberto Lobo y Santa Bárbara, en la Zona Los Callejones, San Pedro Garza García, Nuevo León.
Propietario del predio.	C. Carlos Martín Montemayor Dirnbauer (Nuda propiedad) C. Luis Eugenio Montemayor Chapa (Usufructo vitalicio)
Titular de la Licencia uso de edificación.	TG VE OPERATING, S. DE R.L. DE C.V.
Representante legal.	C. José Luis Higuera Massa.
Superficie del predio.	39,298.35 metros cuadrados.
Área arrendada.	29,770.06 metros cuadrados.
Fecha de ingreso	09-nueve de julio de 2018-dos mil dieciocho.

**II.- COMPETENCIA:**

En virtud de que el predio en cuestión se ubica en una **ZONA DE RIESGO**, según se advierte en el Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, el presente asunto es competencia del R. Ayuntamiento de este



Júarez y Libertad  
Centro, C. P. 66200  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (81) 6480 4400  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019

12



Municipio, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 328 fracción III del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**III. LEGISLACIÓN APLICABLE:**

En cuanto al procedimiento administrativo de autorización, al presente trámite le resulta aplicable el Título Noveno de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo Transitorio Segundo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; lo anterior durante el termino expuesto en el transitorio tercero de la citada Ley

En lo sustantivo, al presente asunto le resulta aplicable la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, a excepción del Título Noveno de la citada Ley, relativo al procedimiento para autorizar acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento

**IV. DOCUMENTOS:**

El solicitante presenta la documentación establecida por los artículos 281, 283, 288 y 294 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y los artículos 318, 334, 340, 368, 369 y 384 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, mismos que a continuación se citan:

1. **Solicitud formal y escrito** recibido por esta Secretaría en fecha 09-nueve de julio de 2018-dos mil dieciocho, en los términos de los artículos 281, 288 y 294, fracciones IV y V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y los artículos 318, fracciones I, II, III y IV, 340, inciso a), y 368, inciso a) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.
2. **Presenta copia simple de plano de localización** relativo al predio identificado con el expediente catastral número 09-013-039. De conformidad con lo dispuesto por los artículos 293, fracción II, y 294, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y el artículo 318, fracción I, inciso a) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.
3. **El interés jurídico** que le asiste a los solicitantes, lo acreditan mediante los siguientes documentales públicas:
  - **Copia certificada de la escritura número 24,801-veinticuatro mil ochocientos uno, de fecha 15-quince de septiembre de 1994-mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del Notario Público número 17-dieciséis, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado de Nuevo León, relativa al Contrato de Donación gratuita de la mitad en mancomún y proindiviso, celebrada entre los C.C. Carlos Jesús Montemayor Chapa y Marsha Lynn Dirnbauer, como la parte donante y el C. Carlos Martín Montemayor Dirnbauer como el donatario, respecto al terreno ubicado en la Antigua Hacienda de Capellanía, en el municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, con una superficie de 34,589.5030 metros cuadrados, e identificado con el expediente catastral número 09-013-039. La anterior escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Estado, bajo el número 1724, volumen 62, libro 37, sección Propiedad, unidad Garza García, de fecha 20-veinte de diciembre de 1994-mil novecientos noventa y cuatro.**
  - **Copia certificada de la escritura pública número 24,802-veinticuatro mil ochocientos dos, de fecha 15-quince de septiembre de 1994-mil novecientos noventa y cuatro, pasada ante la fe del Notario Público número 17-dieciséis, con ejercicio en el Primer Distrito del Estado de Nuevo León, relativa al Contrato de Donación gratuita de la Nuda Propiedad de la mitad en mancomún y proindiviso, celebrada entre la C. Amparo Chapa viuda de Montemayor, como la parte donante y el C. Carlos Martín Montemayor Dirnbauer como el donatario, respecto al terreno ubicado en la Antigua Hacienda de Capellanía, en el municipio de San Pedro Garza García Nuevo León, con una superficie**



Julio y Libertad  
Centro, C. P. 66208  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (81) 440 4400  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019



14

de 34,589.5030 metros cuadrados, e identificado con el expediente catastral número 09-013-039. La anterior escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Estado., bajo el número 1725, volumen 62, libro 37, sección Propiedad, unidad Garza García, de fecha 20-veinte de diciembre de 1994-mil novecientos noventa y cuatro;

- Copia simple del escrito de fecha 27-veintisiete de abril de 2010-dos mil diez, suscrito por el C. Carlos Martín Montemayor Dirnbauer, dirigido al Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, mediante el cual solicita la inscripción de la **rectificación de medidas** del lote de terreno identificado como Polígono 1A catastralmente lote 39, ubicado en la Antigua Hacienda de Capellanía en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con superficie de 39,320.60 metros cuadrados, para quedar por motivo de la afectación vial en la Avenida Ignacio Morones Prieto, y por virtud del levantamiento topográfico respectivo, con una superficie de **39,298.35 metros cuadrados**. El anterior escrito se encuentra ratificado ante la fe del Notario Público 122-ciento veintidós, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado, y asentado bajo el acta fuera de protocolo número 65,934/2003, en fecha 19-diecinove de marzo de 2003-dos mil tres;

- Original del **Contrato de Subarrendamiento** celebrado en fecha 24-veinticuatro de abril de 2018-dos mil dieciocho, entre la persona moral denominada Inmuebles Nuevo León, S.A. de C.V. como la parte subarrendadora y la persona moral denominada TG VE OPERATING, S. DE R.L. DE C.V., como la subarrendataria, respecto del lote número 39, de la manzana número 13, ubicado en la Avenida Ignacio Morones Prieto, entre la Avenida Humberto Lobo y la Avenida Santa Bárbara, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, con una superficie aproximada de **29,770.06 metros cuadrados**. El anterior contrato se encuentra ratificado ante la fe del Notario Público número 122-ciento veintidós, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado de Nuevo León, bajo el acta fuera de protocolo número 122/161,625/18, de fecha 24-veinticuatro de abril del año 2018-dos mil dieciocho.

Lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 283, fracción I, 288, fracción I, y 294 fracciones I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y artículo 318, fracción I, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- Presenta copia simple de la **identificación oficial** del C. José Luis Higuera Massa, consistente en la copia simple del pasaporte No. G15755593 expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores de los Estados Unidos Mexicanos.

Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso c) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

4. Que la **personalidad** de la solicitante de la Licencia de Uso de Edificación, se acredita mediante la siguiente documentación:

- Original de la escritura pública número 38,905-treinta y ocho mil novecientos cinco, de fecha 27-veintisiete de junio del 2007-dos mil siete, ante la fe del Notario Público número 70 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), y del Patrimonio Inmobiliario Federal, relativa al **acta constitutiva** la persona moral denominada "TG VE OPERATING, S. de R.L. de C.V.", en la que asimismo se designa como Administrador único de la sociedad al C. José Luis Higuera Massa, con Poder general para actos de dominio y Poder general para actos de administración, entre otros. La anterior escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad de Comercio de la Ciudad de México bajo el Folio Mercantil Electrónico número N-2017083005, en fecha 16-dieciséis de octubre de 2017-dos mil diecisiete.



San Pedro Garza García  
GOBIERNO MUNICIPAL  
Justicia y Libertad  
Cedón, C. P. 66100  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (52) 660-4400  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019

14



35

5. Presenta copia simple de los siguientes antecedentes:

- Resolución administrativa de fecha 23-veintitrés de enero de 2003-dos mil tres, dictada por la entonces denominada Secretaría de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de este Municipio, bajo el oficio número GARP/FDU/020/2003, dentro del expediente administrativo número **SFR-7367/2002**, mediante la cual se autorizó la **Fusión** de 2-dos predios que se localizan en Callejón de Capellanía, número 103, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificados con los expedientes catastrales números 09-013-039 y 09-013-040, con superficies de: 34,589.5030 metros cuadrados y 58,881.697 metros cuadrados, respectivamente para formar un solo cuerpo de 93,471.20 metros cuadrados; y la **Subdivisión** del lote resultante para quedar en 2-dos porciones: Polígono 1A de 39,320.60 metros cuadrados y Polígono 2A de 54,150.60 metros cuadrados;
- Resolución administrativa de fecha 20-veinte de mayo de 2002-dos mil dos, dictada por la entonces Secretaría de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de este municipio, bajo el oficio número GARP/JSEOPDU/684/2002, dentro del expediente administrativo **US-6720/2002**, relativa a la Licencia de Uso de Suelo Comercial y/o Servicios para los primeros 100.00 metros del fondo de los predios ubicados de norte a sur en el Callejón de Capellanía sin número, entre la privada Capellanía y Avenida Humberto Lobo, en el casco del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 09-013-039 con una superficie de 34,589.5030 metros cuadrados y 09-013-040 con una superficie de 58,881.6972 metros cuadrados, para resultar una superficie total de 93,471.20 metros cuadrados, ubicados en el Corredor Comercial y/o de Servicios Metropolitanos Morones Prieto (MORO), así como Habitacional Unifamiliar con una densidad de 40-cuerenta viviendas por lote mínimo por unidad de vivienda de 150.00 metros cuadrados. Asimismo, se expide la Licencia de Uso de Suelo Habitacional Unifamiliar para el resto de los predios de sur a norte con una densidad de 30-treinta viviendas por hectárea con un lote mínimo por unidad de vivienda de 200.00 metros cuadrados;
- Resolución administrativa de fecha 24-veinticuatro de julio de 2003-dos mil tres, dictada por la entonces Secretaría de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de este municipio, bajo el oficio número GARP/JSEOPDU/1414/2002, dentro del expediente administrativo **US-8603/2003**, en el que se expide la Licencia de Uso de Suelo Habitacional, Comercial y de Servicio para los giros específicos de vivienda multifamiliar con una densidad de 150.00 metros cuadrados por unidad de vivienda, tiendas departamentales, centros comerciales, venta de automóviles, oficinas administrativas o corporativas, oficinas para profesionistas, banco servicio cajero, banco servicio primer piso, cafés, restaurantes y taquerías, cines, Juegos electrónicos, hoteles y hospital de especialidades para los primeros 100.00 metros cuadrados de terreno, ubicados al lado norte del predio (frente a la avenida Morones Prieto) y el resto del predio mantendrá el uso de suelo habitacional unifamiliar o desarrollos en condominio horizontal permitido para la zona H7, en el predio ubicado en la Avenida Ignacio Morones Prieto sin número, entre las calles Humberto Lobo y Santa Bárbara, de este Municipio, e identificado con el expediente catastral número 09-013-039, con una superficie de 39,320.36 metros cuadrados;
- Resolución administrativa de fecha 10-diez de septiembre de 2009-dos mil nueve, dictada por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de este municipio, bajo el oficio número JAMM/JSEDUE/961/2009, dentro del expediente administrativo **US-17134/2008**, en el que se expide la Licencia de Uso de Suelo Habitacional Multifamiliar, Comercial y de Servicios para el área con superficie de 10,550 metros cuadrados, para los giros relacionados en el punto número 1-uno de Considerando III de dicha resolución y expedir la Licencia de uso habitacional unifamiliar H/ con una densidad de 30-treinta viviendas por hectárea con lotes mínimos de 200.00 metros cuadrados por vivienda para el área de 28,770.60 metros cuadrados de superficie restante, en el predio identificado con el expediente catastral número 09-013-039, ubicado en la Avenida Morones Prieto,



San Pedro Garza García  
GOBIERNO MUNICIPAL

Libertad y Orden  
Carretera, C. P. 66200  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (81) 4401 4400  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019

15





sin número, entre las Avenidas Humberto Lobo y Santa Bárbara, de San Pedro Garza García, Nuevo León, con una superficie total de 39,320.60 metros cuadrados;

- Resolución administrativa de fecha 30-treinta de abril de 2018-dos mil dieciocho, dictada por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de este municipio, bajo el oficio número FGT/JSODU/249/2018, dentro del expediente administrativo NUS-29507/2017, en el que se expide la Licencia de Uso de Suelo únicamente respecto de las funciones o clasificaciones de uso de suelo descritas en la referida resolución, respecto del predio ubicado en la Avenida Ignacio Morones Prieto, sin número, entre las Avenidas Humberto Lobo y Santa Bárbara, en la Zona de los Callejones, en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con el expediente catastral número 09-013-029, con una superficie de 39,298.35 metros cuadrados.

Lo anterior en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 288, fracción III, y 294, fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y los artículos 318, fracción I, inciso e), 340, inciso g), y 368, inciso e) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- Que el solicitante presenta copia simple del recibo de pago del impuesto predial con número de folio 015000004762, correspondiente al periodo comprendido del primero al sexto bimestre del año 2018-dos mil dieciocho, expedido por el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en fecha 31-treinta y uno de enero de 2018-dos mil dieciocho, respecto al predio identificado con expediente catastral número 09-013-039. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción inciso f), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.
  - Anexa comprobante de pago por inicio de trámite, consistente en el recibo identificado con el folio número 012700025817, de fecha 14-catorce de agosto de 2018-dos mil dieciocho, emitido por el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León. Lo anterior en cumplimiento a los artículos 283, fracción V, 288, fracción V y 294 fracción VII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, y el artículo 318, fracción I, inciso h), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.
- Presenta 08-ocho fotografías que muestran la situación actual del lote objeto del presente trámite. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso i) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León;
  - Presentan copia simple del comprobante de domicilio consistente en el recibo de pago del servicio de telefonía, expedido por Teléfonos de México (TELMEX) correspondiente al periodo comprendido en el mes de mayo del 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual se acredita la existencia del domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, el cual tiene una antigüedad menor de 3 meses al momento de la solicitud. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 318, fracción I, inciso j), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León;
  - Presenta 8 juegos de planos arquitectónicos, con el formato oficial en los cuales se reflejan la superficie que trata de construir con la respectiva distribución de áreas, así mismo anexa CD en autocad en formato editable. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 283, fracción IV, 288, fracción II y 294, fracciones IV y V de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y los artículos 340, inciso c), y 368, inciso b) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León;
  - Presenta escrito con fechado en el mes de julio de 2018-dos mil dieciocho, suscrito por la C. Arquitecta Lucía Catalina Guerra Guerra, con cédula profesional número 1166518, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, mediante el cual informa



Libertad y Orden  
Centro, C. P. 66200  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (81) 4460 4460  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019



17

ser el **perito responsable del proyecto**. Lo anterior en cumplimiento al artículo 288, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en relación con los artículos 340, incisos d), e), y f) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

10. Asimismo presenta escrito fechado en el mes de julio de 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual el Arq. Gerardo Vargas Cortés, con cédula profesional número 1429739, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, mediante el cual informa ser el **perito responsable de la construcción (obra)**. Lo anterior en cumplimiento al artículo 288, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en relación con los artículos 340, incisos d), e), y f) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.
11. Presenta además escrito de fecha 22-veintidós de mayo de 2018-dos mil dieciocho, suscrito por el C. Ingeniero Civil Martín Ignacio Guerrero Sánchez, con cédula profesional número 1434616, emitida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, mediante el cual informa ser el **perito responsable de la Memoria de Cálculo y planos estructurales del proyecto**. Lo anterior en cumplimiento al artículo 288, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en relación con los artículos 340, incisos d), e), y f) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.
12. El solicitante presenta los siguientes estudios:
- **Mecánica de Suelos (estudio geotécnico)** elaborado por el C. Ing. Civil Carlos Alberto Charles Cruz, con cédula profesional número 1701970, expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, así como escrito de fecha 5-cinco de enero de 2018-dos mil dieciocho, suscrito por el referido perito, mediante el cual informa ser el responsable de la elaboración del estudio anteriormente citado.
  - **Estudio Hidrológico**, elaborado por el C. Ing. Civil Jorge Alberto López Ibarra, con cédula profesional número 9758690, expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, así como escrito fechado en el mes de mayo de 2018-dos mil dieciocho, suscrito por el referido perito, mediante el cual informa ser el responsable de la elaboración del estudio anteriormente citado.
  - **Estudio Geológico**, elaborado por el C. Ing. Civil Carlos Alberto Charles Cruz, con cédula profesional número 1701970, expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, así como escrito fechado en el mes de enero de 2018-dos mil dieciocho, suscrito por el referido perito, mediante el cual informa ser el responsable de la elaboración del estudio anteriormente citado.
  - **Estabilidad de Taludes** elaborado por el C. Ing. Civil Carlos Alberto Charles Cruz, con cédula profesional número 1701970, expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, así como escrito fechado en el mes de mayo de 2018-dos mil dieciocho, suscrito por el referido perito, mediante el cual informa ser el responsable de la elaboración del estudio anteriormente citado.

Lo anterior en cumplimiento al artículo 340, incisos h), e i) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

13. Presenta Oficio número DPCE-SAP-J/R-261/2018 fecha de 10-diez de septiembre del 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León de la Secretaría General de Gobierno del Estado de Nuevo León, mediante el cual se previenen e informan las Medidas de Prevención de Riesgos y de Seguridad Generales en Materia de **Protección Civil** que se deberán



San Pedro Garza García  
GOBIERNO MUNICIPAL

Juárez y Libertad  
Carretera, C.P. 66104  
San Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81) 9430 4468  
www.sanpedro.gub.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019

17



implementar en el inmueble en cuestión. Lo anterior en cumplimiento a los artículos 340, inciso j) y 368, inciso d), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

18

14. Presenta **Visto Bueno** del proyecto emitido por la Dirección de Ingeniería contra Incendios y Materiales Peligrosos del Patronato de Bomberos de NL AC, con número de Folio IR18-280, de fecha 17-diciembre de julio de 2018-dos mil dieciocho. En cumplimiento a los artículos 340, inciso l), y 368, inciso e), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

15. Presenta las siguientes factibilidades de servicios:

- **Factibilidad para proporcionar el servicio de energía eléctrica** en el predio en cuestión, expedida por la Comisión Federal de Electricidad (C.F.E.) con número de oficio DIE-189/2018 de fecha 21-veintiuno de mayo de 2017-dos mil dieciocho;
- **Factibilidad para proporcionar el servicio de agua potable y drenaje sanitario**, otorgado por Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, I.P.D., bajo el oficio número SADM-DG/GF-0504-17, de fecha 15-quince de agosto de 2017-dos mil diecisiete.

Lo anterior en cumplimiento al artículo 340, inciso m), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

16. Presenta Dictamen Vial: DV-005, de fecha 23-veintitrés de enero del año 2019-dos mil diecinueve, en el cual la Coordinación de Vialidad de esta Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, otorga el **Visto Bueno al Estudio de Impacto Vial** elaborado por la persona moral denominada Vargas Torres y Asociados, S.A. de C.V., firmado por el Ing. Sergio Joel Vargas Torres, con cédula profesional número 2606269, de la cual anexa copia.

Lo anterior en cumplimiento a los artículos 340, inciso o), y 369, inciso b), del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San

Pedro Garza García, Nuevo León.

17. Revisión y **Visto Bueno** de Propuesta Pluvial, de fecha 01-primer de agosto de 2018-dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Promoción de Obras de la Secretaría de Obras Públicas de este Municipio.

Lo anterior en cumplimiento al artículo 282 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

18. En fecha 23-veintitrés de julio de 2018-dos mil dieciocho, se **previno** al C. Carlos Martín Montemayor Dirnbauer en su carácter de propietario y al C. representante legal de la sociedad denominada TG VE Operating, S. de R.L. de C.V., solicitante de la licencia de uso de edificación, mediante la resolución administrativa dictada en esa misma fecha, bajo el oficio número FGT/SODU/1254/2018, dentro del expediente administrativo número NCCSIM-30362/2018, para que presentara diversa documentación. La anterior resolución se notificó el día 30-treinta de julio de 2018-dos mil dieciocho, entendiéndose la diligencia con una persona que dijo llamarse Cinthya Lizzette Díaz Luna, quien se ostentó como empleada del interesado.



Libertad y Justicia  
Centro, C. P. 66208  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (81) 6632 4401  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019

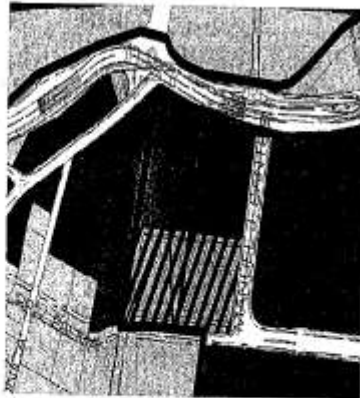
18

**V. INSPECCION FÍSICA**



*Inspección. En fecha 19-diecinueve de julio de 2018-dos mil dieciocho, se realizó inspección física en la que se reportó lo siguiente: "Observaciones: Sin empezar la construcción, colindancias al oriente con casa habitación, al poniente con lote baldío, se ubicaron 4 luminarias en el predio, el uso actual es lote baldío, se realizó levantamiento de números oficiales, ver croquis; el arroyo de calle de la lateral de Morones Prieto es de 7.30 Metros y por Morones Prieto es de 25.00 Metros con camellón de 1.00 Metros, el ancho de banquetta del lado del predio es de 1.45 Metros y del otro lado es de 2.66 Metros, ver croquis, se ingresan 4 fotografías".*

**VI. UBICACIÓN SEGÚN PLANO E2. DE ZONIFICACIÓN SECUNDARIA USOS Y DESTINOS DE SUELOS:**

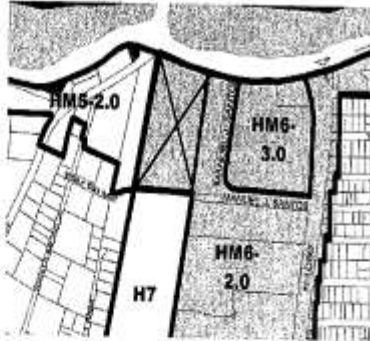


*El lote con expediente catastral número 09-013-039, con una superficie de 39,298.35 metros cuadrados, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030, y su Plano E2 de Zonificación Secundaria, Usos y Destinos del Suelo, por su ubicación, se reconoce en 2-dos áreas de Zonificación por lo cual se especifica el siguiente desglose de superficies, las cuales se determinan dentro del antecedente bajo el expediente administrativo NUS-29507/2017:*

- a. *La parte del predio con frente a la Avenida Ignacio Morones Prieto, con una superficie aproximada de 16,755.70 metros cuadrados, se encuentra ubicada en una zona con Uso del Suelo Comercio y Servicios clasificado como Metropolitano, y según la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias indicadas en el Plano de Zonificación Secundaria-Usos y Destinos del Suelo (E2), el uso de suelo de servicios (3000), el giro y/o clasificación Restaurante con venta de bebidas alcohólicas sin espectáculos (3014), el giro y/o clasificación Oficinas (3061) y el giro y/o clasificación Centro de adiestramiento físico (3148) se indican como **PERMITIDO**.*
- b. *Una porción de terreno de aproximadamente 13,514.60 metros cuadrados, ubicada al fondo del predio es decir, en su lado Sur, se encuentra en una zona con Uso del Suelo Comercio y Servicios clasificado como Local, y según la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias indicadas en el Plano de Zonificación Secundaria-Usos y Destinos del Suelo (E2), el uso de suelo de servicios (3000), el giro y/o clasificación Restaurante con venta de bebidas alcohólicas sin espectáculos (3014), el giro y/o clasificación Oficinas (3061) y el giro y/o clasificación Centro de adiestramiento físico (3148) se indican como **PERMITIDO**.*



**VII. UBICACIÓN SEGÚN PLANO E3. DE DENSIDADES HABITACIONALES Y CUS MÁXIMO.**



El lote con expediente catastral número 09-013-039, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030, y su Plano E3 de Densidad Habitacionales y CUS máximo, se ubica en una zona con densidad tipo HM6 de 150 metros cuadrados de terreno por unidad de vivienda, y un CUS máximo de 2.0 veces.

**VIII.- ALINEAMIENTO VIAL:**



De acuerdo al Plan el alineamiento para este predio es por la Avenida Ignacio Morones Prieto de 41.00 metros, (siendo esta vialidad Variable por los pasos a desnivel a lo largo de la vialidad), se medirá del eje de la avenida 20.50 metros hacia el predio, en todo su lado poniente se verá afectado por una nueva vialidad así como partiendo de su calandancia sur hacia el norte midiendo 110.00 metros aproximados atravesara otra vialidad de oriente a poniente, dichas vialidades con un ancho de 15.00 metros de ancho, con sección vial de 10.00 metros y banquetas de 2.50 metros a ambos lados, debiendo respetar ochavos mínimo con radio de 6.00 metros en las esquinas de estas vialidades, y un radio de 15.00 metros en la esquina de la futura nueva vialidad con la Avenida Ignacio Morones prieto. Se indica una nueva vialidad la cual se prolongará del paramento sur de la calle Manuel Santos con un ancho de 27.50 metros, la cual afectará también al predio.

NOTA: DE ACUERDO AL PLANO E5 DE MOVILIDAD CONTENIDO EN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL 2030. SE INDICA TEXTUALMENTE QUE: "SE DEBERÁN RESPETAR LAS SECCIONES VIALES TOTALES. LA DISTRIBUCIÓN DE CARRILES, BANQUETAS E INFRAESTRUCTURA EN GENERAL ESTARÁN SUJETAS A PROYECTO EJECUTIVO." De acuerdo al Plan el predio se verá afectado por la Avenida Ignacio Morones Prieto midiendo de su límite de propiedad 3.00 metros hacia el predio aproximadamente por todo este frente de 155.69 metros teniendo una afectación aproximada de 467.07 metros cuadrados, y por las nuevas vialidades una al poniente de 260.59 metros de largo por 15.00 metros de ancho, con una afectación aproximada de 3,908.85 metros cuadrados y otra que craza el predio de poniente a oriente con 130.00 metros de largo por 15.00 metros de ancho teniendo una afectación aproximada de 1,950.00 metros cuadrados más las áreas de los ochavos una de 41.20 metros cuadrados aproximados y tres ochavos de 8.00 metros cuadrados aproximados cada uno, así como también la futura nueva vialidad de la prolongación de la calle Manuel Santos con un ancho de 27.50 metros por todo su lado sur de 135.26 metros con una superficie de afectación de 3,719.65 metros cuadrados; Resultando para este predio una superficie de afectación aproximada total de 10,110.57 metros cuadrados, dicha afectación estará sujeta a proyecto ejecutivo de Ingeniería de detalle.



San Pedro Garza García  
GOBIERNO MUNICIPAL  
Juniter y Libertad  
Centro, C. P. 66306  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (81) 6400 4400  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019



21

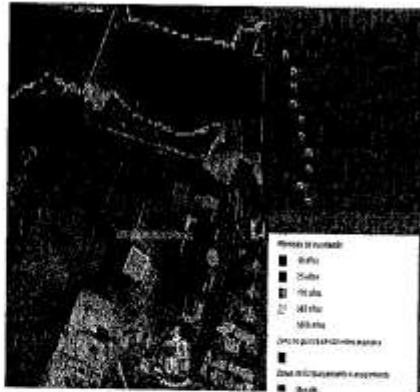
**IX- CONCEPTOS:**

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

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

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

**X. ZONA DE RIESGO**



El lote con expediente catastral número 09-013-039, de acuerdo al Atlas de Riesgos del Estado de Nuevo León, presenta riesgo HIDROMETEREOLÓGICO - ALTO de Inundación por estar en zona de guarda en corrientes menores, Riesgo HIDROMETEREOLÓGICO - BAJO de inundación por estar en zona de planicies de inundación y Riesgo HIDROMETEREOLÓGICO - MUY ALTO de encharcamiento por estar en zona de encharcamiento o anegamiento.

**SOPORTE TÉCNICO:**

Dictamen de Ingenierías elaborado por la Coordinación de Ingenierías adscrita a la Dirección General de Control Urbano de esta Secretaría, en fecha 17-dieciséis de octubre de 2018-dos mil dieciocho, bajo el oficio número CI-AJCV-340/US/OCT-2018, detecta que el predio en cuestión, presenta un RIESGO HIDROMETEREOLÓGICO - ALTO de INUNDACIÓN por zona de guarda en corrientes menores y BAJO de inundación por Planicie de Inundación.

Cabe señalar que, dentro del dictamen de ingenierías se señalan los estudios y las medidas de mitigación aplicables, el cual se describe en el apartado XII del presente dictamen

**OPINIÓN DE LA SECRETARÍA DESARROLLO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**

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

Al respecto, en el expediente administrativo en que se actúa consta que mediante oficio número JAFG/SODU/080/2019, de fecha 21 -veintiuno de enero de 2019 -dos mil diecinueve, se solicitó la opinión a la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Nuevo León, que refiere el artículo 11, fracción XII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el

21

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCS/M-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019



Libertad y Orden  
Centro, C. P. 66200  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (81) 6420-4400  
www.sanpedro.gob.mx



Estado de Nuevo León, lo anterior al observarse y confirmarse en los apartados que anteceden, que el inmueble se ubica en una Zona de Riesgo Alto.

**XI.- ANÁLISIS DE LO SOLICITADO:**

Lo solicitado actualmente consiste en la expedición de la Licencia de Construcción obra nueva, Licencia de Uso de Edificación para Oficinas, Centro de adiestramiento práctica de golf, Restaurante con venta de bebidas alcohólicas sin espectáculos y Asignación de número oficial para el predio identificado con el expediente catastral número 09-013-039.

22

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

Ahora bien, como se indicó en el punto que antecede, el predio en comento se sitúa por ubicación según el Atlas de Riesgo del Estado de Nuevo León, en una zona de RIESGO HIDROMETEREOLÓGICO-ALTO de Inundación por estar en zona de guarda en corrientes menores, Riesgo HIDROMETEREOLÓGICO-BAJO de inundación por estar en zona de planicies de inundación y Riesgo HIDROMETEREOLÓGICO - MUY ALTO de encharcamiento por estar en zona de encharcamiento o anegamiento.

Por lo que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 179, en relación con el ordinal 177, párrafo tercero, ambos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el interesado presentó los siguientes estudios, en los cuales señalan, además, las medidas de mitigación aplicables:

- a).- *Evaluación Geológica superficial* elaborado por el C. Ing. Civil Carlos Alberto Charles Cruz, con cédula profesional número 1701970, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública;
- b).- *Estudio de Mecánicas de Suelo* elaborado por el C. Dr./Ing. Civil Carlos Alberto Charles Cruz, con número de cédula profesional 1701970, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública;
- c).- *Evaluación Hidrológica superficial* elaborado por el C. Ing. Civil Jorge Alberto López Ibarra, con cédula profesional número 9758690, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública;
- d).- *Memoria de Cálculo Estructural* elaborada por los C. C. Ing. Civil Martín Ignacio Guerrero Sánchez, con cédula profesional número 1434616, e Ing. Roberto Arturo Meneses Moguel, con cédula profesional número 209084, ambas expedidas por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, con responsabilidad solidaria.

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

**RECOMENDACIONES HIDROMETEOROLÓGICAS:**

- Se realizó la modelación hidráulica de la vialidad aledaña, la cual cuenta con un ancho de 18.00m y una altura de cordón de banquetta de 0.15m, dando como resultado una altura de tirante de agua de 0.09m.
- No se generará ningún riesgo dado que la calle aledaña es capaz de conducir sin problemas el caudal mencionado.



San Pedro Garza García

GOBIERNO MUNICIPAL

Justicia y Libertad  
Centro, C. P. 66200  
San Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81) 9430 4400  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019

22



23

- Se propone un Canal rectangular de concreto con 1.50x1.20m de profundidad al limite SUR del terreno en estudio ó la construcción de un canal rectangular a base de terreno natural con 1.50m de ancho y 2.60m de profundidad.
- También se consideró un canal tipo triangular con 13.94m de ancho, resultado un tirante de 0.65m para terreno natural y 0.45m para un canal de concreto.
- El Canal conducirá los escurrimientos de las cuencas externas hacia la infraestructura pluvial existente en el terreno.

Así mismo, se dio vista a la Dirección de Protección Civil Municipal, mediante el oficio número: FGT/SODU/2034/2018, de fecha 26-veintiséis de octubre de 2018 -dos mil dieciocho, para el efecto de que rinda su opinión y en su caso ordene la repetición o elaboración de nuevos estudios, dando contestación al mismo, la referida Dirección de Protección Civil del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante el oficio número DPCM-OF-AR-093/2018, de fecha 29-veintinueve de octubre del presente año, manifestó lo siguiente:

"Consideramos no existe inconveniente alguno para la realización de dicho proyecto, una vez revisando la información emitida por su Secretaría para el predio localizado en la calle Av. Morones Prieto s/n y con expediente catastral 09-013-039, en la colonia Zona los Callejones".

En relación con lo establecido en los artículos 177 y 359 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, esta Secretaría cuenta con un área de coordinación de ingenierías, la cual revisa los estudios de mecánica de suelos, geológico, hidrológico y memoria de cálculo estructural presentados por los interesados en cumplimiento de lo establecido en los artículos 177 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y 340, inciso i) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, mismos que se encuentran elaborados por ingenieros especialistas de la materia; esto a efecto de que los interesados cumplan con las medidas de mitigación que correspondan según el riesgo detectado.

**XII.- DICTAMEN EXPEDIDO POR LA COORDINACIÓN DE INGENIERÍAS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CONTROL URBANO DE ESTA SECRETARÍA**

En atención a los referido estudio, la Dirección General de Control Urbano de esta Secretaría, a través de la Coordinación de Ingenierías, elaboró el dictamen respectivo, con número de oficio: CI-AJCY-340/US/OCT-2018, de fecha 17-dieciséis de octubre del año 2018 -dos mil dieciocho, de la siguiente manera:

"ASUNTO.- Revisión de Ingenierías para proyecto de Licencia de Construcción, Licencia Uso de Edificación de Oficinas, Centro de Adiestramiento Físico Práctica de Golf, Restaurantes con Venta de Bebidas Alcohólicas sin Espectáculos (comercialmente conocido como "TOP GOLF") y Asignación de Número Oficial; en una superficie de terreno de 39,298.35m<sup>2</sup> y con 15,226.86m<sup>2</sup> de construcción, con pendiente del terreno de 2.0%.

UBICACIÓN.- Av. Morones Prieto s/n Zona los Callejones; con número de expediente catastral 09-013-039; del municipio de San Pedro Gza. Gcía., N. L.

PROPIETARIO(S).- Carlos Martin Montemayor Dirnbauer.

NIVEL	ÁREA AUTORIZADA	ÁREA MODIFICADA	ÁREA POR DEMOLER	ÁREA POR CONSTRUIR	TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES
SOTANO	0	0	0	9,099.29 M2	9,099.29 M2	---
PL. BAJA	0	0	0	2,125.44 M2	2,125.44 M2	---



San Pedro Garza García  
GOBIERNO MUNICIPAL  
Jalisco y Libertad  
Centro, C. P. 66204  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (51) 940 4400  
www.sanpedro.gba.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019

23  
*[Firma]*





24

NIVEL 1	0	0	0	1,943.44 M2	1,943.44 M2	---
NIVEL 2	0	0	0	2,058.69 M2	2,058.69 M2	---
TOTAL	0	0	0	15,226.86 M2	15,226.86 M2	---

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

**ANTECEDENTES:**

- El día 19 de Septiembre del 2018 por oficio CI-AJCV-298/US/SEP-2018 los estudios Hidrológico, Geológico, y Estabilidad de Taludes se dictaminaron Completos; mientras que, por los Estudios de MECÁNICA DE SUELOS y DISEÑO ESTRUCTURAL, se dictaminó INCOMPLETO. Por lo que se presentan los documentos faltantes para su revisión y dictamen.
- El día 09 de Octubre del 2018 se recibió el expediente NCCSIM-30362/2018 (Riesgos Hidrometeorológicos) (Reingreso) por medio del oficio No. DGPU-177/2018.
- El día 17 de Octubre del 2018 se realiza el dictamen correspondiente.

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

**MECÁNICA DE SUELOS.1 (Inicial; 1ª Revisión):**

Estudio realizado por el Ing. Civil José Genovevo Robledo Padilla. Con número de cédula profesional 2925349; y domicilio en Av. Benito Juárez No.304 Col. Centro, Gpe. N.L.

**NOTA: NO presentó la Carta Responsiva.**

Con base en los lineamientos municipales y requisitos técnicos; se determina que la documentación presentada SI cumplió con los requerimientos de Mecánica de Suelos, condicionado a la Carta Responsiva.

**MECÁNICA DE SUELOS.2 (Nuevo; 2ª Revisión):**

Estudio realizado por el (Dr.)/Ing.Civil Carlos Alberto Charles Cruz. Con número de cédula profesional 1701970; y domicilio en Sierra de Enmedio No.106 Col. Las Puentes II, San Nicolás de los Gza. N.L.

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

- El número de sondeos (en este caso 3 sondeos a una profundidad máxima de 14.0m) y recuperación de muestras se fundamentó en las características peculiares del proyecto, condiciones topográficas y de áreas del predio.
- La estratigrafía del predio en estudio se describe a continuación:
  - De 0.00 a 2.00m Arcilla arenosa.
  - De 2.00 a 4.00m Gravas arcillosa.
  - De 4.00 a 6.00m Arcilla arenosa café claro con vetas amarillentas.
  - De 6.00 a 14.00m Gravas arcillosas con arena café claro a verdosa.
- La capacidad de Carga para Cimientos superficiales, usando la teoría de Meyerhof para cimientos rectangulares o Cimiento Corrido y usando un Factor de Seguridad de 3 se presenta una Tabla de Capacidad de Carga contra profundidad de desplante en la siguiente tabla.

Profundidad de Desplante (m)	Capacidad de Carga (kg/cm <sup>2</sup> )
------------------------------	--



Jubrez y Libertad  
Centro, C.P. 66200  
San Pedro Garza García, M.L.  
T. +52 (51) 9450 4400  
www.sanpedro.gba.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019

24  
*[Firma]*



25

(Desde Nivel de Terreno Natural)	Zapata Aisladas	Losa de Cimentación
4.0	2.00	2.35
5.0	2.25	2.55
6.0	2.55	2.85

- No se presentó Nivel de Aguas Freáticas.
- Para la protección de la excavación se deberá de colocar en toda la periferia una barandilla sólida de 90cm de altura formada con pasamanos, listos intermedio y rodapié, ubicada a una distancia, mínima de 2.0m del borde de la excavación.

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

**ESTRUCTURAL (Inicial; 1ª Revisión):**

Estudio realizado por el Ing. Civil Martín Ignacio Guerrero Sánchez. Con No.Céd.Prof. 1434616; domicilio en Río Orinoco No.112-Ote. Col.Del Valle, San Pedro Gza.Gcia. N.L.

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

**Este proyecto se diseñó contra cargas gravitacionales, de viento y de sismo; a base de Estructura de Concreto Hidráulico  $f'c=300kg/cm^2$ ; reforzado con varillas de acero  $f_y=4,200kg/cm^2$ .**

- La Cimentación está diseñada a base de Pilas coladas en el lugar ligadas por traves de cimentación (en pares, para sujeción de postes), Zapatas Aisladas unidas con Traves de Cimentación, Muros de Contención en "T" invertida de concreto sólido, el MC-1 con altura total de 4.18m, espesor de pantalla de 0.50m, ancho de zapata de 3.00m y peralte de zapata de 0.50m y el MC-2 con altura total de 2.40m, espesor de pantalla de 0.25m, ancho de zapata de 1.35m y peralte de zapata de 0.25m. Todo de concreto reforzado.

- Estructura compuesta por Marcos Rígidos Ortogonales de Columnas y Vigas Planas. De concreto reforzado.

- Y las Losas están diseñadas en dos direcciones a base de Reticula Celulada con Nervaduras y Patín de Compresión de concreto reforzado; aligeradas con Casetones recuperables.

**NOTA:** Este Diseño Estructural presentó las siguientes inconsistencias:

- Faltan los Planos Estructurales de LOSAS (Losas y detalles de Elementos) de P.B., Nivel 1 y Nivel 2. (solo se presenta Losa de Sótano)
- Falta el Diseño Estructural con Memoria de Cálculo y Planos Estructurales de los POSTES de la Malla Perimetral de hasta 53m de altura (con conexión).

Con base al Proyecto Arquitectónico de los Planos Oficiales, a los Lineamientos Municipales y a los Reglamentos de Diseño y Construcción vigentes, se determina que la documentación presentada **NO cumplió con los requerimientos Estructurales.**

**ESTRUCTURAL (Anexo.1; 2ª Revisión):**

Estudio realizado por el Ing. Civil Martín Ignacio Guerrero Sánchez. Con No.Céd.Prof. 1434616; domicilio en Río Orinoco No.112-Ote. Col.Del Valle, San Pedro Gza.Gcia. N.L.

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

**Este proyecto se diseñó contra cargas gravitacionales, de viento y de sismo; a base de Estructura de Concreto Hidráulico con resistencia a la compresión  $f'c=300kg/cm^2$ ; reforzado con varillas de acero estructural con esfuerzo de fluencia  $f_y=4,200kg/cm^2$ .**

- **Se presentan los Planos Estructurales de todas las Losas (Sótano, Planta Baja, 1ª y 2ª Nivel), las cuales están diseñadas en dos direcciones a base de Reticula Celulada con Nervaduras y Patín de Compresión de concreto reforzado; aligeradas con Casetones recuperables.**

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



San Pedro Gzta. García  
GOBIERNO MUNICIPAL  
Julines y Libertad  
Centro, C. F. 66208  
San Pedro Gzta. García, N.L.  
T. +52 (91) 9480 4400  
www.sanpedro.gba.vz

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019

25



26

Estudio realizado por el Ing. Roberto Arturo Meneses Moguel. Con No.Céd.Prof. 209084; domicilio en Nautla No.7 Col. San Nicolás Tolentino Delag. Iztapalapa, Cd.Méx.

En sus especificaciones se concluye lo siguiente:

**Este proyecto se diseñó contra cargas gravitacionales y de viento; a base de Estructura de Acero Estructural A-65 (con esfuerzo de fluencia  $f_y=3515.50$ ).**

- **POSTES** con Geometría Exadodecagonal, con altura máxima de 53.00m,  
- Cada poste será unido a la cimentación por medio de una **PLACA BASE** con un diámetro de 88.00cm, con un espesor de 2 1/4" (6.35cm) con un  $f_y=3516.00$  kg/cm<sup>2</sup>, unidos a la cimentación por medio de 16 Anclas de acero A-65 con un  $f_y= 3515.50$  kg/cm<sup>2</sup>.

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

#### CONCLUSIONES

Después de revisar los puntos mencionados en los antecedentes y los análisis se concluye lo siguiente:

1. De acuerdo al presente Dictamen de Ingenierías, los estudios presentados se consideran **\*COMPLETOS (2ª Revisión).**

**\*NOTA:** Con base a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Capítulo Quinto (de las Zonas de Riesgo), así como al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León (Primera Etapa), ambos vigentes; se determina que el presente proyecto de construcción **NO** presenta reporte de Riesgo Geológico; sin embargo, **SI presenta reporte de RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS – ALTO de INUNDACIÓN por estar en Zona de Guarda en Corrientes Menores y BAJO de Inundación por Planicie de Inundación.** Por lo tanto, se revisó que en el estudio Hidrológico se consideran tales riesgos, así como se hace mención de las Recomendaciones necesarias para su mitigación.

#### RECOMENDACIONES HIDROMETEOROLÓGICAS:

- Se realizó la modelación hidráulica de la vialidad aledaña, la cual cuenta con un ancho de 18.00m y una altura de cordón de banquetas de 0.15m, dando como resultado una altura de tirante de agua de 0.09m.
- No se generará ningún riesgo dado que la calle aledaña es capaz de conducir sin problemas el caudal mencionado.
- Se propone un Canal rectangular de concreto con 1.50x1.20m de profundidad al límite SUR del terreno en estudio ó la construcción de un canal rectangular a base de terreno natural con 1.50m de ancho y 2.60m de profundidad.
- También se consideró un canal tipo triangular con 13.94m de ancho, resultado un tirante de 0.65m para terreno natural y 0.45m para un canal de concreto.
- El Canal conducirá los escurrimientos de las cuencas externas hacia la infraestructura pluvial existente en el terreno.

#### \*ANEXO DE CONSTRUCCIÓN:

- Se deberá cumplir con las indicaciones del Ing. Civil Jorge Alberto López Ibarra con número de cédula profesional 9758690 en relación a su Estudio Hidrológico; en el cual se concluye que se deberá construir un Canal al límite de propiedad SUR del predio, se proponen las siguientes soluciones:  
-Canal rectangular de concreto con 1.50m de ancho y 1.20m de profundidad  
-Canal rectangular de terreno natural, con 1.50m de ancho y 2.60m de profundidad.  
-Canal triangular de terreno natural con 13.94m de ancho y una profundidad de 0.65m.  
-Canal triangular de concreto con 13.94m de ancho y una profundidad de 0.45m.
- Se deberá cumplir con las indicaciones del (Dr.) Ing. Civil Carlos Alberto Charley Cruz, Con número de cédula profesional 1701970 en relación a su Estudio de Estabilidad de Taludes; en el cual se concluye que el sistema de estabilidad será a base de una inclinación estable de 60°.



San Pedro Garza García  
GOBIERNO MUNICIPAL  
Juliana y Libertad  
Centro, C. P. 66130  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. (52) (81) 8460 4430  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCSSIM-30962/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019

26



27

protección con Concreto Lanzado con refuerzo y un drenaje adecuado en el Lado Sur; y se propone el uso de Gaviones y drenes de PVC ranurado de 4" a cada 2.00m en el Lado Norte (y lados Noreste y Noroeste) en donde resulta un relleno de hasta 8.77m.

**\*RECOMENDACIONES GENERALES DE CONSTRUCCIÓN:**

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

Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

Art.168... Los particulares interesados serán solidariamente responsables con el director responsable de obra que haya realizado y avalado los estudios técnicos y los cálculos correspondientes, de la adecuada formulación del estudio, así como de la correcta ejecución de las medidas de mitigación y protección.

Art. 319. Serán sujetos responsables solidarios para los efectos de esta Ley el o los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador de un proyecto.

Reglamento de Zonificación y Usos de Suelos de San Pedro Garza García Nuevo León.

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

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

**XIII.- CESIÓN DE ÁREAS:**

Con respecto al análisis para determinar si el predio identificado con el expediente catastral número 09-013-039, ubicado frente a la Avenida Ignacio Morones Prieto, sin número, entre la Avenida Humberto Lobo y Santa Bárbara, en la Zona Los Callejones, de este municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, forma parte de fraccionamiento autorizado, o debe cumplir con la obligación de cesión de área municipal contemplada por los artículos 212, fracción III y 237, fracción IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; lo anterior debido a la solicitud de autorización de la Licencia de uso de suelo, Licencia de Construcción obra nueva, Licencia de Uso de Edificación para Oficinas, Centro de adiestramiento práctica de golf, Restaurante con venta de bebidas alcohólicas sin espectáculos y asignación de número oficial, presentada por los C.C. Carlos Martín Montemayor Dirnbauer (Nuda propiedad) y Luis Eugenio Montemayor Chapa (Usufructo vitalicio), así como, por el C. José Luis Higuera Massa en representación de la persona moral denominada TG VE OPERATING, S. DE R.L. DE C.V.

Cabe señalar que el predio objeto del presente trámite se reconoce en una zona fuera de fraccionamiento autorizado, denominado Zona Los Callejones, por lo que los interesados con la finalidad de satisfacer el requisito del cumplimiento a la obligación de cesión municipal, hizo llegar la siguiente documentación:

- Oficio número 165778 de fecha 11-once de julio del año de 1978-mil novecientos setenta y ocho emitido por la Comisión de Planificación y Obras del Gobierno del Estado, de la cual se señala que en junta celebrada el día veinticuatro de noviembre de mil novecientos setenta y siete, dictó el acuerdo que consta en el punto número 10 del acta número 39/77, mismo que describe los predios con los expedientes catastrales siguientes: 11-052-009, 11-052-010, 9-009-001, 7-062-004, 9-013-039, 9-



Julio y Libertad  
Centro, C. P. 66200  
San Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81) 8800 4400  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019

27



28

013-040 y 9-007-047 con los cuales se pretende transmitir anticipadamente una parte del área para funciones públicas equivalente al 7.5% del área urbanizable de cada terreno antes citado.

- Copia simple de la Escritura Pública número 2,526-dos mil quinientos veintiséis, de fecha 23-veintitrés de diciembre del año 1978-mil novecientos setenta y ocho, pasada ante la fe del Licenciado Jesús Montaña García, Notario Público número 60-seisenta, en el cual comparecieron los señores Carlos Montemayor Chapa y Luis Eugenio Montemayor Chapa en su carácter de cedentes y los señores Ingeniero Genaro Leal Martínez, Doctor Juventino González Benavides y Licenciado Javier Livas Cantú, en su carácter de Presidente Municipal, Síndico Primero, y Secretario respectivamente del Ayuntamiento del Municipio de Garza García, Nuevo León como Cesionario, a otorgar un Contrato de Cesión Gratuita de Bienes Inmuebles, misma en el que aparece insertada lo referente a la transmisión anticipada de una parte de las áreas destinadas para funciones públicas a favor del municipio correspondiente al 7.5% equivalente a una superficie de 172,289.34 metros cuadrados del área urbanizable de los terrenos que podrían llegar a ser objeto de fraccionamiento, misma que señala la propia escritura que son los lotes identificados con los expedientes catastrales siguientes: 11-052-009, 11-052-010, 9-009-001, 7-062-004, 9-013-039, 9-013-040 y 9-007-047. Además, la superficie de 172,289.34 metros cuadrados fue sumada a la superficie de 64,064.49 metros cuadrados que correspondía al complemento del 15% decretado por la Comisión de Planificación y Obras del Gobierno del Estado según acuerdo que consta en el punto 6-seis del acta número 39/77 para la autorización del fraccionamiento Valle del Campestre, resultando de la suma de las 2 superficies antes citadas en total 236,353.83 metros cuadrados, que está comprendida en tres lotes de terreno, cuyos expedientes catastrales son: 10-000-003, con un área de 222,308.95 metros cuadrados, expediente 4-058-001 con un área de 7,022.44 metros cuadrados y expediente 4-062-001, con un área igual que la anterior. Dichas superficies de los inmuebles antes citados se localizan al poniente de la cabecera municipal, (colonia Lázaro Garza Ayala y otros).

A fin de verificar si el área señalada en los puntos que anteceden, se encuentran en el inventario de bienes municipales que resguarda la Secretaría de Finanzas y Tesorería municipal, se solicitó mediante oficio JAFG/JSODU/364/2018, de fecha 20 de diciembre del 2018, la cual fue recibida el día 11 de enero del año 2019, nos informe si se encuentra formalizada la cesión anticipada.

Por lo anterior, la Dirección de Patrimonio, adscrita a la Secretaría de Finanzas y Tesorería municipal, mediante oficio SFT-DPM-008/2019 de fecha 18 de enero del 2019, recibida por esta Secretaría en fecha 21 de enero del 2019, comunicó lo siguiente:

... "Al respecto una vez revisada la documentación que Usted presenta y la que obra en el archivo de esa Dirección de Patrimonio me permito informarle lo siguiente:

- Escritura pública número 2526, de fecha 23-veintitrés de diciembre del año 1978, ... un Contrato de Cesión Gratuita de Bienes Inmuebles, referente a la transmisión anticipada de una parte de las áreas destinadas para funciones públicas a favor del municipio correspondiente al 7.5% equivalente a una superficie de 172,289.34 metros cuadrados del área urbanizable de los terrenos que podrían llegar a ser objeto de fraccionamiento, misma que señala la propia escritura que son los lotes identificados con los expedientes catastrales siguientes: 11-052-009, 11-052-010, 9-009-001, 7-062-004, 9-013-039, 9-013-040 y 9-007-047. Además, la superficie de 172,289.34 metros cuadrados fue sumada a la superficie de 64,064.49 metros cuadrados que correspondía al complemento del 15% decretado por la Comisión de Planificación y Obras del Gobierno del Estado según acuerdo que consta en el punto 6-seis del acta número 39/77 para la autorización del fraccionamiento Valle del Campestre, resultando de la suma de las 2 superficies antes citadas **en total 236,353.83 metros cuadrados**, que está comprendida en tres lotes de terreno, cuyos expedientes catastrales son: 10-000-003, con un área de 222,308.95 metros cuadrados, expediente 4-058-001 con un área de 7,022.44 metros cuadrados y expediente 4-062-001, con un área igual que la anterior. Dichas superficies de los inmuebles antes citados se localizan al poniente de la cabecera municipal, (colonia Lázaro Garza Ayala y otros); ... dicha

28

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019



Justicia y Libertad  
Cerro, C. P. 66200  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (51) 4402 4400  
www.sanpedro.gob.mx



29

escritura se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio (ahora Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León) bajo el número 181, volumen 41, libro 4, sección I propiedad, unidad Garza García, en fecha 5 de marzo de 1979.

- Que el inmueble municipal de 236,359.83 metros cuadrados fue objeto de una Rectificación de Medidas según consta en el Acta Fuera de Protocolo Número 14,505 de fecha 9 de marzo de 1984, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Bajo el número 304, Vol. 13, Libro 14, sección Auxiliar, Unidad Garza García, de fecha 12 de marzo de 1984, reduciendo su superficie total a 231,136.61 metros cuadrados.

Por lo anterior se puede concluir que sobre el área municipal de 236,353.83 metros cuadrados se construyó el Fraccionamiento Lázaro Garza Ayala que se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 128, Volumen 46, Libro 8, Sección Fraccionamientos, Unidad Garza García, de fecha 16 de Diciembre de 2005 y otros

Para mejor referencia me permito anexarle en copia simple la siguiente documentación:

- 1) Escritura pública 2526, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo el número 181, volumen 41, libro 4, sección I propiedad, unidad Garza García, en fecha 5 de marzo de 1979.
- 2) Rectificación de medidas inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Bajo el número 304, Vol. 13, Libro 14, sección Auxiliar, Unidad Garza García, de fecha 12 de marzo de 1984.
- 3) Plano, Título: Polígono de Propiedad Municipal (área 231,136.61 m2 como parcelación y división de predios a la fecha (28 de junio 1995)“

Considerando lo anterior, y toda vez que se hace constar que mediante la escritura pública número 2526 respecto al contrato de cesión gratuita de bienes inmuebles, celebrado por una parte entre los señores Carlos Montemayor Chapa y Luis Eugenio Montemayor Chapa, como los cedentes y por la otra parte los C.C. Ing. Gerardo Leal Martínez, Dr. Juventino González Benavides y Lic. Javier Lamas Cantú, en su carácter de Presidente Municipal, Síndico Primero y Secretario, respectivamente, así como, la rectificación de medidas y el Plano, Título: Polígono de Propiedad Municipal (área 231,136.61 m2 como parcelación y división de predios a la fecha (28 de junio 1995), se cumple con la obligación de cesión municipal contenida en el artículo 212 fracción III y 237, fracción IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo, al considerarse que el inmueble en cuestión cedió lo correspondiente al 7.5%, según se indica en el oficio SFT-DPM-008/2019 de fecha 18 de enero del 2019, emitido por la Dirección de Patrimonio, adscrita a la Secretaría de Finanzas y Tesorería municipal.

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

**Datos de construcción**

Área por construir..... 15,505.17 metros cuadrados  
 Construcción total..... 15,505.17 metros cuadrados

NIVELES	ÁREA POR CONSTRUIR M2	OBSERVACIONES
SÓTANO	9,098.95	249 cajones de estacionamiento (203 estándar y 46 compactos)



San Pedro Garza García  
 GOBIERNO MUNICIPAL  
 Juárez y Libertad  
 Centro, C. P. 66200  
 San Pedro Garza García, N. L.  
 T. +52 (81) 6420-4469  
 www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
 COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019

29



30

<b>PLANTA BAJA</b>	2,318.30	Restaurante (94.01 m <sup>2</sup> ), Área administrativa (971.05 m <sup>2</sup> ), Área de adiestramiento (1,051.68 m <sup>2</sup> ), Parasol (29.30 m <sup>2</sup> ), Rampa (172.26 m <sup>2</sup> ) y 319 cajones de estacionamiento descubiertos (260 estándar de los cuales 54 cajones son en elevador, por lo que equivalen a 108 cajones elevados y los 152 cajones restantes son específicamente estándar, 47 compactos y 12 para discapacitados)
<b>NIVEL 1</b>	2,029.22	Área de restaurantes (822.74 m <sup>2</sup> ), Área de adiestramiento (1,028.91 m <sup>2</sup> ), Parasol (30.54 m <sup>2</sup> ) y Áreas comunes (147.03 m <sup>2</sup> )
<b>NIVEL 2</b>	2,058.70	Área de restaurantes (718.14 m <sup>2</sup> ), Terraza descubierta de restaurante (112.70 m <sup>2</sup> ), Área de adiestramiento (1,043.50 m <sup>2</sup> ), Parasol (29.72 m <sup>2</sup> ) y Áreas comunes (267.34 m <sup>2</sup> )
<b>TOTAL</b>	15,505.17	Restaurantes (1,634.89 m <sup>2</sup> ), Terraza descubierta de restaurante (112.70 m <sup>2</sup> ), Área administrativa (971.05 m <sup>2</sup> ), Área de adiestramiento (3,124.09 m <sup>2</sup> ), Parasoles (89.56 m <sup>2</sup> ), Áreas comunes (414.37 m <sup>2</sup> ), Rampa (172.26 m <sup>2</sup> ) y Estacionamiento techado para 249 cajones en 9,098.95 m <sup>2</sup> (203 estándar y 46 compactos) y estacionamiento descubierto con 319 cajones (260 estándar de los cuales 54 cajones son en elevador, por lo que equivalen a 108 cajones elevados y los 152 cajones restantes son específicamente estándar, 47 compactos y 12 para discapacitados)

**XV. ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN DE CONFORMIDAD CON EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN:**

	NORMA	PROYECTO	CUMPLE
<b>Altura máxima:</b>	De conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030, su Plano E4. Zonas de Altura Controlada y lo establecido en el artículo 89, primer párrafo, fracción I, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, se realiza el siguiente análisis: a) $10 + \frac{1}{2}$ de la distancia habitacional más cercana al predio, y considerando que el predio habitacional más cercano es el predio identificado con el expediente catastral 09-013-040 de acuerdo al Plan E2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos de Suelo, del Plan, el cual se encuentra ubicado en su colindancia inmediata posterior a una distancia de 22.57 metros, ésta distancia se divide entre 2, y resulta la distancia de 11.28 metros, a la cual se suman los 10.00	14.20 metros altura del edificio	SI



Justicia y Libertad  
Centro, C. P. 66204  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (81) 8480 4400  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019

30



31

	<p>metros de altura permitidos, resultando una altura máxima permitida de <b>21.28 metros</b>.</p> <p>b) 10 + la distancia equivalente a la anchura menor de la vía pública o privada del frente del lote, y de acuerdo al Alineamiento vial indicado en el punto IX del presente dictamen, la Avenida Morones Prieto presenta una sección vial de 41.00 metros, a la cual se suman los 10.00 metros de altura permitidos, resultando una altura permitida de <b>51.00 metros</b>.</p> <p>La altura máxima será de <b>21.28 metros de altura</b></p>		
<b>Superficie a Construir CUS:</b>	<p>Para el presente caso el CUS es de 2.0 veces equivalente a <b>78,596.70 metros cuadrados</b>. Artículo 87 del citado Reglamento y Plano E3 del Plan.</p>	<p>0.16 veces equivalente a <b>6,316.66 m<sup>2</sup></b></p>	SI
<b>Superficie de Desplante COS:</b>	<p>En lotes o predios con una superficie mayor a 350 metros cuadrados el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) será del 70%, equivalente a <b>27,508.845 m<sup>2</sup></b>. Lo anterior de conformidad con el artículo 85, fracción II.</p>	<p>6.01 % equivalente a <b>2,364.72 m<sup>2</sup></b></p>	SI
<b>Superficie de Área verde CAAV:</b>	<p>En los lotes o predios con una superficie mayor a 2,500 m<sup>2</sup>, el Coeficiente de Área Verde será de 25% equivalente a <b>9,824.58 m<sup>2</sup></b> Art. 86 Fracción IV del citado Reglamento.</p>	<p>25.10% equivalente a <b>9,894.00 m<sup>2</sup></b></p>	SI
<b>Remetimiento Frontal:</b>	<p>Mínimo 1 metro o el 5% de la longitud del frente del lote o predio, lo que sea mayor sin exceder de 6 metros, lo que equivale a <b>6.00 metros</b>. Artículo 92, fracción II del citado Reglamento.</p>	<p>21.42 metros</p>	SI
<b>Remetimiento Lateral</b>	<p>En lotes o predios con frente mayor a 50 metros, mínimo <b>4.00 metros en cada colindancia lateral</b>. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 92, fracción IV, inciso e), del citado Reglamento.</p>	<p>Lado Ote. = 14.20 metros y Lado Pte. = 17.50 metros</p>	SI



San Pedro Garza García  
GOBIERNO MUNICIPAL  
Justicia y Libertad  
Carretera, C. P. 66290  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (81) 6400-6180  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019

31





32

<b>Remetimiento Posterior:</b>	<i>En lotes o predios con superficie mayor a 1,000 m<sup>2</sup>, mínimo 5.00 metros, de conformidad con el artículo 92, fracción III, inciso d), del citado Reglamento.</i>	49.34 metros	SI
<b>Cajones de Estacionamiento:</b>	<p><i>La norma de cajones de estacionamiento de conformidad con lo dispuesto en los artículos 104, 105 y 500, según la Matriz de Cajones de Estacionamiento del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, es la siguiente:</i></p> <p><i>1 cajón por cada 10 m<sup>2</sup> de superficie de construcción bruta en el caso de Restaurante.</i></p> <p><i>1 cajón cada 10 m<sup>2</sup> de superficie de construcción bruta para centro de adiestramiento físico</i></p> <p><i>1 cajón cada 25 m<sup>2</sup> de superficie de construcción bruta para oficinas</i></p> <p><b>Total de cajones requeridos= 568 cajones</b></p>	568 cajones	SI
<b>Cajones para Discapacitados</b>	<p><i>Cuando el número de cajones de estacionamientos proporcionados sea de 501 a 1,000 cajones se deberá asignar el 2% del total de cajones.</i></p> <p><i>Requiere 11-once cajones para uso exclusivo de las personas discapacitadas.</i></p> <p><i>Artículo 128, tabla 128.1 del citado Reglamento.</i></p>	12 cajones	SI
<b>Espacios para Cajones de Bicicletas</b>	<p><i>De conformidad con el artículo 132.1, y conforme a la Matriz de Cajones de Estacionamiento del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el tipo de estacionamiento establecido para el giro antes mencionado es Tipo B2, y según el espacio para estacionamiento de bicicleta requerido para estos tipos es de 2.00 m<sup>2</sup>, y se desglosa de la siguiente manera:</i></p> <p><i>Para más de 50 y hasta 100 cajones de estacionamiento de vehículos requeridos, equivale a 2 espacios de 2 m<sup>2</sup>, más por cada 100 cajones de estacionamiento de vehículos o fracción adicionales a los primeros 100 cajones se agregará 1 espacio de 2 m<sup>2</sup>; en el presente caso se requieren 7 espacios de 2 m<sup>2</sup> para estacionamiento de bicicletas</i></p>	7 espacios de estacionamiento para bicicletas	SI



GOBIERNO MUNICIPAL

Alfrecy Libertad  
Centro, C. P. 66209  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (81) 6402 4400  
www.sanpedro.gob.mx

**ANÁLISIS DE LINEAMIENTOS:**

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019

32



33

**1. Altura Máxima Permitida:** De conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030, y su Plano E4 de Zonas de Altura Controlada y lo establecido en el artículo 89, fracción I, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, se realiza el siguiente análisis:

- a)  $10 + \frac{1}{2}$  de la distancia habitacional más cercana al predio, y considerando que el predio habitacional unifamiliar más cercano de acuerdo al Plan E2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos de Suelo es el ubicado en su colindancia inmediata posterior, identificado con el expediente catastral 09-013-040, a una distancia de 22.57 metros, ésta distancia se divide entre 2, y resulta la distancia de 11.28 metros, a la cual se suman los 10.00 metros de origen permitidos, resultando una altura máxima permitida de **21.28 metros**.
- b)  $10 +$  la distancia equivalente a la anchura menor de la vía pública o privada del frente del lote, y de acuerdo al Alineamiento vial indicado en el punto IX del presente dictamen, la Avenida Morones Prieto presenta una sección vial de 41.00 metros, a la cual se suman los 10.00 metros de altura permitidos, resultando una altura permitida de **51.00 metros**.

Por lo tanto, a altura máxima permitida es de 21.28 metros, el proyecto presenta una altura máxima de 14.20 metros, por lo que **CUMPLE**.

**2. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):** De conformidad con el artículo 10, fracción I y III, y 87 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García Nuevo León, y de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030, y su Plano E3 de Densidad Habitacionales y CUS máximo, el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), será de 2.0 veces, equivalente a 78,596.70 metros cuadrados, en su proyecto presenta un total de 6,316.66 metros cuadrados, equivalente a 0.16 veces, por lo que se considera que **CUMPLE** de acuerdo a la siguiente tabla:

REGLA MEXICANA	PROYECTO MODIFICADO ACTUAL	
2.0 veces = 78,596.70 m2	0.16 veces = 6,316.66 m2	
	15,505.17 m2 Construcción total	No se cuantifica para el cálculo del CUS.
	9,098.95 m2 (Estacionamiento en sótano)	9,098.95 m2 (Total Estacionamiento en sótano)
	89.56 m2 (Área de parasoles)	*
	6,316.66 m2 (Total de construcción cuantificable para CUS)	89.56 m2 (Área de parasoles)**

\* De conformidad con el artículo 10, fracción I del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León se excluirá el 100% la superficie techada ocupada por el estacionamiento, requerido o excedente, ubicado en sótano, para el cálculo del CUS.

\*\*De conformidad con el artículo 10, fracción III del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León se excluirá la totalidad de la superficie de los elementos horizontales o verticales de protección de ventanas contra el asoleamiento (parasoles o aleros), volados, techumbres o elementos arquitectónicos que sirvan de protección real contra el asoleamiento y no puedan ser utilizados como áreas con funciones habitables, comerciales, de servicios o como terrazas.



San Pedro Garza García  
GOBIERNO MUNICIPAL  
Libertad y Orden  
Centro, C.P. 66200  
San Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81) 6470 4469  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019

33



34

mayor a 350 metros cuadrados el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) será del 70%, el presente caso el predio cuenta con una superficie total de 39,298.35 metros cuadrados, lo que equivale a 27,508.845 metros cuadrados, en su proyecto presenta un COS de 2,364.72 metros cuadrados equivalente a 6.01%, por lo que **CUMPLE**.

**4. Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV):** De conformidad con el artículo 86, fracción III, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, los lotes o predios con una superficie mayor de 2,500 metros cuadrados, deberán dejar libre de construcción para área verde un porcentaje de 25% de CAAV, el presente caso el predio cuenta con una superficie total de 39,298.35 metros cuadrados, lo que equivale a 9,824.58 metros cuadrados; el proyecto presenta un CAAV de 25.10% equivalente a 9,894.00 metros cuadrados.

**5.-REMETIMIENTO FRONTAL:** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 92, fracción II, del citado Reglamento, el remetimiento mínimo frontal es de 1 metro o el 5% de la longitud del frente del lote o predio, lo que sea mayor sin exceder 6 metros, y considerando que el predio cuenta con un frente de 155.59 metros, el remetimiento equivale a 6.00 metros, el proyecto presenta un remetimiento frontal de 21.42 metros, por lo que **CUMPLE**.

**6. REMETIMIENTOS LATERALES:** El remetimiento mínimo lateral en lotes o predios con frente mayor a 50 metros, es de 4.00 metros en cada colindancia lateral, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 92, fracción IV, inciso e), del citado Reglamento, el lote cuenta con un frente de 155.59 metros, lo que requiere un mínimo de 4.00 metros en cada colindancia, en su proyecto presenta un remetimiento de 14.20 metros en su colindancia Oriente y 17.50 metros en su colindancia Poniente, por lo que **CUMPLE**.

**7. REMETIMIENTO POSTERIOR:** De conformidad con el artículo 92, fracción III, inciso d), del citado Reglamento, el remetimiento mínimo posterior para lotes o predios con superficie mayor a 1,000 m<sup>2</sup>, es de 5.00 metros, al presentar el predio una superficie total de 39,298.35 metros cuadrados, en su proyecto presenta un remetimiento posterior de 49.34 metros, por lo que **CUMPLE**.

**8. CAJONES DE ESTACIONAMIENTO:** La norma de cajones de estacionamiento de conformidad con lo dispuesto en los artículos 104, 105 y 500, la Matriz de Cajones de Estacionamiento del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, es la siguiente:

- 1 cajón por cada 10 m<sup>2</sup> de superficie de construcción bruta (SCB) en el caso de restaurante;
- 1 cajón por cada 10 m<sup>2</sup> de superficie de construcción bruta (SCB) en el caso de centro de adiestramiento físico (golf);
- 1 cajón por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie de construcción bruta (SCB) en el caso de oficinas;

En total se requieren 568 cajones, de acuerdo a la siguiente tabla:

Área de restaurantes.....	1,747.59 metros cuadrados resultando	<u>125</u>
<u>cajones</u>		
<i>(de los cuales 1,634.89 m<sup>2</sup> corresponden a área de restaurantes y 112.70 metros cuadrados a terraza descubierta de restaurante)</i>		
Área de centro de adiestramiento físico (golf).....	3,538.46 metros cuadrados resultando	<u>354</u>
<u>cajones</u>		
Área administrativa (oficinas).....	971.05 metros cuadrados resultando	<u>39</u>
<u>cajones</u>		

**Total..... 568 cajones de estacionamiento.**

El proyecto presenta 568 cajones de estacionamiento, por lo que **CUMPLE**.



Julio y Libertad  
Centro, C. P. 66100  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (81) 940 4100  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019

34



35

**ELEVADORES DE AUTOS:** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 113 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, hasta un máximo del 20% de los cajones de estacionamiento para vehículos requeridos se podrán proporcionar mediante elevadores de autos individuales que permitan por medios mecánicos ubicar como máximo un automóvil sobre otro, siempre y cuando se cumpla con lo siguiente:

- I. Los cajones requeridos proporcionados a través de elevadores de autos individuales deben ser los destinados a edificaciones distintas a las habitacionales;
- II. Los cajones requeridos proporcionados a través de elevadores de autos individuales deben operar a través de un servicio de acomodador de autos (valet parking); y
- III. Los elevadores de autos individuales que sirvan como cajones de estacionamiento requeridos deben mantenerse en funcionamiento permanentemente. En caso de fallas mecánicas que inhabiliten el funcionamiento de un elevador de autos, se tendrá un plazo de 5 días hábiles para restituir la operación del elevador de autos. El incumplimiento de esta disposición se sancionará de acuerdo a lo establecido en el Reglamento.

Para el presente caso, el requerimiento total es de 568 cajones de estacionamiento, por lo que el 20% equivale a un máximo de 114 cajones de estacionamiento que se podrán utilizar mediante el sistema de elevadores de autos, el proyecto presenta 108 cajones con elevadores de autos individuales, por lo cual los requisitos antes señalados se satisfacen de la siguiente manera:

I. Los 108 cajones de estacionamiento con elevadores de autos individuales serán destinados para los giros de centro de adiestramiento físico (golf), restaurantes y oficinas, según se ilustra gráficamente en los planos anexos a la presente resolución;

II. El C. José Luis Higuera Massa, en su carácter de apoderado de la persona moral denominada TG-VE Operating, S. de R.L. de C.V., solicitante de la Licencia de uso de edificación, presenta escrito fechado en el mes de noviembre del 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual informa "... que dentro de la operación que tendrá el estacionamiento se contempla el uso de elevadores de autos, por lo que se utilizará para su acomodo un sistema de funcionamiento de valet parking operado por la misma empresa titular de la licencia..."; y

III. Se percibe al solicitante que deberá mantener los cajones proporcionados mediante elevadores de autos individuales en funcionamiento permanente, en caso de fallas mecánicas que inhabiliten el funcionamiento de un elevador de autos, se tendrá un plazo de 5 días hábiles para restituir la operación del elevador de autos. En caso del incumplimiento a lo anterior, el solicitante se hará acreedor a las sanciones reglamentarias correspondientes. En razón de lo anterior, se considera que el proyecto presentado **CUMPLE**.

**CAJONES ESPECIALES:** De conformidad con lo dispuesto por los artículos 128 y 130 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, cuando el número de cajones de estacionamiento sea de 501 a 1,000 cajones se deberá asignar el 2% del total de cajones proporcionados de estacionamiento para personas discapacitadas y considerando que el proyecto presenta en total 568 cajones, debe tener al menos 11-once cajones para uso exclusivo de personas discapacitadas, el proyecto presenta 12 cajones para dicho uso, por lo que **CUMPLE**.

**CAJONES COMPACTOS:** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 122 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, 1-uno de cada 6 cajones de estacionamiento podrá destinarse a vehículos compactos, siempre que se cumpla con las dimensiones especificadas en la tabla 121 del artículo 121 del Reglamento antes citado, en el presente caso para los 568 cajones de estacionamiento podrá tener hasta 95 cajones compactos, el proyecto presenta 93 cajones compactos, por lo que **CUMPLE**.



San Pedro Garza García  
GOBIERNO MUNICIPAL  
Libertad y Honor  
Cívica, C. P. 66280  
San Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (51) 8480 4463  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019

35



36

**CAJONES PARA BICICLETAS:** De conformidad con el artículo 132.1, y la Matriz de Cajones de Estacionamiento del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el tipo de estacionamiento establecido para los giros antes mencionados es Tipo B2, y según el espacio para estacionamiento de bicicleta requerido para estos tipos es de 2.00 metros cuadrados, según el siguiente desglose:

Para más de 50 y hasta 100 cajones de estacionamiento de vehículos requeridos, equivale a 2 espacios de 2.00 metros cuadrados, más por cada 100 cajones de estacionamiento de vehículos o fracción adicionales a los primeros 100 cajones se agregará 1 espacio de 2.00 metros cuadrados; se desglosa de la siguiente manera:

En el caso de **restaurantes** que requiere 175 cajones: deberá agregar 2 espacios

En el caso de **oficinas**: que requiere 39 cajones: deberá agregar 1 espacio

En el caso de **centro de adiestramiento**: que requiere 354 cajones: deberá agregar 4 espacios

Por lo que requiere 7 cajones para bicicletas, mismos que presenta en un proyecto, por lo que **CUMPLE**.

**MANIOBRA DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO:** Los estacionamientos deben tener espacio para la circulación y las maniobras de estacionamiento de los vehículos, con las dimensiones que se indican en la Tabla número 121.1 y 121.2, contenidas en el artículo 121 del Reglamento en cita, por lo que requiere de una maniobra de 7.00 metros, misma que presenta en su proyecto, por lo que **CUMPLE**.

**XVI. ECOLOGÍA:**

Deberá cumplir con lo indicado en el Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Medio Ambiente de la Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente, mediante el Oficio No. DMA/CAU/1983/2017, de fecha de 16-dieciséis de agosto 2018-dos mil dieciocho, el cual enuncia lo siguiente:

“Conforme a la visita de inspección al domicilio arriba señalado, llevada a cabo el día 18-dieciocho de julio de 2018-dos mil dieciocho, por el C. Felipe de Jesús Hernández Galván, inspector adscrito a esta Dirección de Medio Ambiente de la Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente, y atendida por el C. LUCÍA CELESTE NAVARRETE GUERRA, quien dijo ser **GESTOR DEL PROYECTO**, se observó que existen 87-ochoenta y siete árboles, que serán afectados por las actividades propias para el desarrollo del proyecto de construcción, dichos árboles se describen a continuación:

Cantidad	Nombre Común	Diámetro (pulgadas)	Condición Vegetativa	Ubicación	Reposición en árboles nativos de 2"
1	Mezquite	5	Buena	Interior	6
4	Leucaena	7	Buena	Interior	48
10	Leucaena	3	Buena	Interior	20
7	Leucaena	2	Buena	Interior	7
7	Leucaena	5	Buena	Interior	42
15	Leucaena	4	Buena	Interior	60
1	Leucaena	6	Buena	Interior	9
2	Leucaena	8	Buena	Interior	32
2	Leucaena	9	Mala	Interior	28



San Pedro Garza García, N.L.  
Tel: +52 (52) 8409 4400  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019

36



37

1	Leucaena	15	Mala	Interior	39
1	Leucaena	9	Buena	Interior	20
1	Leucaena	7	Mala	Interior	9
4	Leucaena	11	Mala	Interior	84
1	Leucaena	5	Mala	Interior	4
1	Leucaena	6	Mala	Interior	6
1	Leucaena	12	Mala	Interior	25
Cantidad	Nombre Común	Diámetro (pulgadas)	Condición Vegetativa	Ubicación	Reposición en árboles nativos de 2"
3	Leucaena	10	Mala	Interior	54
1	Leucaena	13	Buena	Interior	42
1	Leucaena	8	Mala	Interior	11
1	Anacua	6	Buena	Interior	9
4	Huizache	4	Buena	Interior	16
3	Huizache	5	Buena	Interior	18
1	Huizache	3	Buena	Interior	2
1	Huizache	9	Buena	Interior	20
1	Huizache	4	Mala	Interior	3
1	Huizache	10	Mala	Interior	18
1	Uña de gato	3	Buena	Interior	2
1	Uña de gato	4	Buena	Interior	4
2	Retama	5	Buena	Interior	12
1	Retama	9	Mala	Interior	14
1	Retama	8	Buena	Interior	16
1	Retama	4	Mala	Interior	3
2	Retama	3	Buena	Interior	4
1	Retama	9	Buena	Interior	20
1	Retama	6	Mala	Interior	6
87	= TOTAL	-----	-----	TOTAL =	713



Judrey Urbiel  
 Centro, C. P. 66200  
 San Pedro Garza García, N. L.  
 T. +52 (51) 880 4400  
 www.sanpedro.gob.mx

Por lo anterior, es factible que se otorgue el Permiso de Tala para los árboles arriba descritos, una vez que haya cumplido con la reposición de 713-setecientos trece árboles nativos de 2"-dos pulgadas de diámetro de tronco medido a 1.20-un metro veinte centímetros del suelo o su equivalencia en árboles nativos de mayor

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
 COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019

37



38

diámetro conforme a la tabla de equivalencia o aportando el equivalente a su valor comercial a la Cuenta Especial para la reposición de arbolado.

Se deberá acreditar haber realizado la reposición de los árboles señalados en el punto inmediato anterior, debiendo presentar la factura (original y copia) de la compra correspondiente de los árboles a reponer, o en su caso, de optar por la reposición en numerario, deberá acreditar que realizó el pago correspondiente ante la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, debiendo presentar el recibo de pago respectivo (original y copia), lo anterior para los efectos legales a que haya lugar, con fundamento en los artículos 102 fracción V, 102 BIS 1, 102 BIS 2, 102 BIS 3, 103, 105, 116, 117, 118, 119, y demás relativos del Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Además se observó que existen 96-noventa y seis árboles ubicados en el predio, fuera del área de afectación del proyecto de construcción, los cuales se describen a continuación:

Cantidad	Nombre Común	Diámetro (pulgadas)	Condición Vegetativa	Ubicación
1	Leucaena	8	Mala	Interior
7	Leucaena	4	Buena	Interior
1	Encino	4	Mala	Interior
2	Leucaena	8	Buena	Interior
3	Leucaena	2	Buena	Interior
5	Leucaena	3	Buena	Interior
5	Leucaena	5	Buena	Interior
1	Leucaena	13	Buena	Interior
6	Leucaena	6	Buena	Interior
2	Leucaena	10	Buena	Interior
3	Leucaena	9	Buena	Interior
4	Leucaena	7	Buena	Interior
2	Leucaena	11	Buena	Interior
1	Leucaena	20	Buena	Interior
1	Leucaena	10	Mala	Interior
2	Palo blanco	12	Buena	Interior
1	Palo blanco	4	Buena	Interior
1	Palo blanco	9	Buena	Interior
1	Palo blanco	5	Buena	Interior
2	Palo blanco	8	Buena	Interior
2	Retama	5	Buena	Interior

38



San Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (51) 4403 0400  
www.sanpedro.gba.nl

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019



39

2	Retama	10	Buena	Interior
2	Retama	4	Buena	Interior
1	Retama	2	Buena	Interior
<i>Cantidad</i>	<i>Nombre Común</i>	<i>Diámetro (pulgadas)</i>	<i>Condición Vegetativa</i>	<i>Ubicación</i>
1	Retama	8	Buena	Interior
1	Retama	7	Mala	Interior
1	Retama	5	Mala	Interior
3	Mezquite	7	Buena	Interior
3	Mezquite	4	Buena	Interior
4	Mezquite	6	Buena	Interior
1	Mezquite	3	Buena	Interior
6	Mezquite	8	Buena	Interior
1	Mezquite	7	Mala	Interior
1	Mezquite	15	Mala	Interior
1	Mezquite	9	Buena	Interior
1	Mezquite	12	Buena	Interior
1	Mezquite	10	Buena	Interior
2	Mezquite	9	Mala	Interior
1	Fresno	3	Buena	Interior
3	Huizache	7	Buena	Interior
1	Huizache	9	Buena	Interior
1	Huizache	10	Buena	Interior
1	Huizache	8	Mala	Interior
1	Anacua	5	Buena	Interior
1	Anacua	10	Buena	Interior
1	Anacua	6	Buena	Interior
1	Anacua	8	Buena	Interior
96	= TOTAL	-----	-----	-----



San Pedro Garza García

GOBIERNO MUNICIPAL

Jalisco y Libertad  
 Centro, C. P. 66500  
 San Pedro Garza García, N.L.  
 T. +52 (52) 8400 4400  
 www.sanpedro.gob.mx

*Estos árboles deberán respetarse y protegerse de manera que no sean afectados por los trabajos de construcción, proporcionándoles el mantenimiento adecuado para conservarlos en iguales o mejores condiciones, ya que, de no hacerlo así, podrá ser acreedor de las sanciones y medidas que al efecto establece*

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
 COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019

39





**el Reglamento para la Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.**

Así mismo se hace de su conocimiento que durante todas las etapas para el desarrollo del proyecto, con el fin de evitar, prevenir y mitigar impactos adversos al ambiente y/o a la comunidad, se dará seguimiento y verificará el cumplimiento obligatorio, de los siguientes Lineamientos Ambientales Generales:

40

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.
2. Deberán llevarse a cabo las acciones preventivas necesarias, tales como equipos, sistemas, instalaciones y/o procesos, para mitigar los efectos adversos generados por contaminantes como emisiones a la atmósfera, ruido, olores, energía térmica y lumínica. Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, generadas por fuentes fijas de competencia local, deberán canalizarse a través de ductos o chimeneas de descarga.
3. Deberá registrar las descargas de aguas residuales ante la Subsecretaría de Protección Ambiental y Recursos Naturales de Nuevo León, y Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey y cumplir con las Condiciones Particulares de Descarga que le sean fijadas; en tanto deberá cumplir con la norma oficial mexicana NOM-002-SEMARNAT-1996, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal, publicada en el Diario Oficial de la Federación, el 3 de Junio de 1998, conforme al Artículos 9 fracción XVII, 157 fracción I, IV, 158 fracción I y 159 de la Ley Ambiental de Estado de Nuevo León.
4. 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.
5. Deberá tener especial control de ruido derivado de las actividades propias del proyecto. 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.
6. 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.
7. 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. Los contenedores para el almacenamiento temporal de los residuos sólidos deberán reunir las características necesarias para evitar escurrimiento de lixiviados, emisión de olores, dispersión de los propios residuos. Así mismo su ubicación deberá ser dentro de la propiedad, evitando su permanencia en la vía o área pública, excepto al momento de su presentación para la recolección y transporte por parte del servicio municipal, en su caso.
8. Los residuos sólidos urbanos podrán sub-clasificarse en orgánicos e inorgánicos con objeto de facilitar su separación primaria y secundaria, de conformidad con los Programas Municipales para la Prevención y la Gestión Integral de los Residuos, así como con los ordenamientos legales aplicables.
9. Queda prohibida la combustión a cielo abierto de los residuos sólidos urbanos.
10. Realizar un uso eficiente de recursos hídricos para procesos de construcción, acciones de limpieza u otros usos distintos al consumo humano directo.



Liberty and Freedom  
Cortés, C. P. 04200  
San Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81) 840 4400  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019

40



41

11. 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.
12. No arrojar a la vía pública y o afluentes pluviales, agua utilizada en el proceso de limpieza del inmueble e instalaciones en general conforme al Reglamento de Limpia de este Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.
13. Los residuos sólidos no peligrosos deberán ser manejados conforme al Reglamento de Limpia de este Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.
14. 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, tomado en cuenta la Ley de Protección contra incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León, y lo establecido en el capítulo VIII (artículos 45 a 50 inclusive) de la Ley de Protección Civil para el Estado de Nuevo León.
15. Considerar en la reforestación de sus áreas ajardinadas (incluyendo si es el caso, maceteros, lora jardín, bardas y azoteas verdes) el uso de especies nativas, recomendadas en la Lista de plantas y principios para su uso en ornato en el estado de Nuevo León, aprobada por el Consejo Estatal Forestal. Esta reforestación se realizará a razón de 1-un árbol nativo de 2°-dos pulgadas de diámetro de tronco, medido a 1.20 m-un metro veinte centímetros del nivel del suelo, por cada 64 m<sup>2</sup>-sesenta y cuatro metros cuadrados de área verde; y dado que el presente proyecto presenta (según consta en plano oficial en trámite del proyecto en comento), un Coeficiente de Área Verde y Absorción por Norma de 6,567.00 m<sup>2</sup>-seis mil quinientos sesenta y siete metros cuadrados, y ya que cuenta con 96-noventa y seis árboles, aplica plantar 7-siete árboles nativos con las características antes descritas, para la Terminación de Obra.
16. 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.
17. En las áreas abiertas de estacionamiento o banqueta el arbolado deberá contar con un sistema de riego por goteo o equivalente.
18. Los árboles señalados en el punto 16, deberán protegerse eficazmente para evitar que sean lastimados por automóviles, mediante cordones, barreras metálicas, maceteros de concreto y/o similares.
19. El área para absorción radicular de cada árbol sembrado en banqueta o estacionamiento, deberá tener cuando menos un área equivalente a la de un cuadrado de ochenta por ochenta centímetros (80 por 80 cm), o la que especifique la Dirección de Medio Ambiente de esta Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente, para el tamaño y variedad seleccionada. Queda prohibida la pavimentación impermeable en dicha área.
20. Será motivo de sanción el incumplimiento de las condicionantes y lineamientos ambientales de la presente autorización condicionada, de conformidad con el Reglamento de Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, de las Normas Oficiales Mexicanas y demás ordenamientos aplicables.
21. 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.
22. 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 Municipal, Estatal y/o Federal, en el ámbito de sus respectivas competencias.
23. La autorización que al efecto otorga esta Secretaría de Servicios Públicos y Medio Ambiente, 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.



Julio y Libertad  
Terlto, C. P. 66290  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (81) 6406 4480  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019

41



24. Esta DIRECCION DE MEDIO AMBIENTE DE LA SECRETARÍA DE SERVICIOS PÚBLICOS Y MEDIO AMBIENTE, podrá verificar, en el momento que lo considere conveniente, el cumplimiento de la Normatividad Ambiental vigente, mediante las visitas de Inspección que estime necesarias, y, en su caso, aplicar las medidas de seguridad y sanciones administrativas que establece el Reglamento mencionado con antelación.

42

Lo anterior con fundamento en los Artículos 5, 27 fracción III, 30 fracción IV, 35, 37, 44, 55, 57, 73, 74, 78, 101, 102, 108, 109, 110, 111, 118, 163, 164, y demás aplicables, del Reglamento de Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León."

#### XVII. VIALIDAD.

Deberá cumplir con lo señalado por la Dirección General de Control Urbano de esta Secretaría, mediante el oficio DV-005, de fecha 23 -veintitrés de enero del año 2019-dos mil diecinueve, el cual enuncia lo siguiente:

"En atención a su solicitud de visto bueno del estudio de impacto vial, para la licencia de construcción obra nueva y licencia de uso de edificación, para oficinas, centro de adiestramiento para practica de golf, restaurante con venta de bebidas alcohólicas y asignación de número oficial, el cual presenta 569 cajones de estacionamiento y 15,226.86 metros cuadrados de construcción, ubicado en un predio localizado al Sur de la Av. I. Morones Prieto S/N entre Santa Bárbara y Manuel Santos, en la Zona de los Callejones, identificado con el número de expediente catastral 09-013-039, con una superficie de 39,298.35 metros cuadrados, del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Teniendo como antecedentes la siguiente información:

- Planos del proyecto de construcción y estacionamiento (que se anexa al presente oficio).
- Plano de ubicación donde se localiza el predio en cuestión.
- Estudio de impacto vial para un proyecto denominado "TOPGOLF", con fecha de mayo del 2018.
- Inspección al sitio.
- Dicho estudio de impacto vial presenta el siguiente contenido:
  - Zona de influencia
  - Descripción del proyecto.
  - Estudios de tránsito, (volumen vehicular, volumen peatonal, levantamiento geométrico, usos de suelo de la zona de estudio).
  - Análisis de capacidad y nivel de servicio vialidad actual.
  - Generación y asignación de viajes del proyecto.
  - Análisis de capacidad y nivel de servicio, del volumen actual (2018), situación con proyecto a 1 año (2019), situación a futuro con proyecto a 5 años (2024) y a 10 años (2029).
  - Conclusiones y recomendaciones.

La zona de influencia o intersecciones analizadas, corresponde a las intersecciones más cercanas, es decir, (Av. I. Morones Prieto y Santa Bárbara), (Av. I. Morones Prieto y Manuel Santos), (Av. I. Morones Prieto y Av. Humberto Lobo), (Av. I. Morones Prieto y Retorno Puente Miravalle), (Av. Humberto Lobo y Manuel Santos).

Dichas intersecciones son las adecuadas para el análisis de capacidad, considerando las características del proyecto, atendiendo únicamente a las referidas intersecciones, los estudios de tránsito realizados son los recomendados y en los horarios de máxima demanda, el análisis de capacidad y niveles de servicio de la vialidad o situación actual se calcularon en las intersecciones marcadas en la zona de influencia, se realizó con el software denominado (Synchro).

La Generación y Asignación de viajes del proyecto es el adecuado, ya que considera las trayectorias directas, para entrar o salir del Edificio Oficinas, Centro de Adiestramiento y Restaurante, 54 veh en la

42

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019



Julio y Libertad  
Cedro, C.P. 66306  
San Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81) 6630 4430  
www.sanpedro.gob.mx



hora de máxima demanda matutina, (37 veh. entrando, 17 veh. saliendo y 0 veh. de paso), 287 veh en la hora de máxima demanda vespertina (115 veh. entrando, 106 veh. saliendo y 66 veh. de paso), (3213 veh. Diarios), el análisis de capacidad y niveles de servicio de la vialidad con proyecto considera el flujo vehicular actual y futuro utilizando para este cálculo el software adecuado (Synchro).

Las propuestas viales que se mencionan por el consultor son recomendables.

43

Tomando en cuenta los datos presentados en el estudio de impacto vial, referentes a los volúmenes vehiculares, generación de viajes, cajones de estacionamiento y análisis de capacidad de las intersecciones del área de influencia se informa lo siguiente:

- El desarrollador deberá ajustarse al alineamiento vial marcado por El Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2030, señalado por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, Av. I. Morones Prieto a 41.00 mts. 20.50 mts. al eje de la Avenida, Prolongación de la vialidad de la Av. Manuel Santos con 27.00 mts. de sección vial, así como las dos vialidades de Norte - Sur y Sur - Norte de 15.00 mts., 10.00 mts. de arroyo vial y 2.50 mts. de banqueta entre Av. I. Morones Prieto y Av. Manuel Santos, vialidad Ote. - Pte. y Pte. - Ote. de 15.00 mts., 10.00 mts. de arroyo vial y 2.50 mts. de banqueta entre Av. Manuel Santos y Av. Santa Bárbara.
- En caso de incumplimiento al alineamiento vial, el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, no se hará responsable al disponer de los derechos de la vía pública para mejoras a la vialidad y no pagará ninguna afectación por terreno y construcción del mismo.
- El desarrollador y/o propietario, deberá de cumplir con la aportación económica acordada, para las adecuaciones viales que resulten necesarias en el área de influencia, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2030, además de cumplir con las recomendaciones del Estudio de Impacto Vial.
- El desarrollador deberá de realizar la aportación económica, para la ejecución de los trabajos de las adecuaciones viales, trabajos de texturizado antiderrapante, modificaciones geométricas, semaforización, señalamiento vertical y horizontal marcas en pavimento, flechas de sentido de circulación vehicular, raya de parada, cruces peatonales y adecuación de carriles, sugerido por el especialista.
- Deberá presentar dentro del proyecto la habilitación de un carril de aceleración y desaceleración en el acceso de la Av. I. Morones Prieto, este carril deberá estar dentro del predio respetando la continuidad de la banqueta, esto como una medida de mitigación adicional, recomendación realizadas por la Coordinación de Vialidad, Coordinación de Movilidad y de la Coordinación de Ingeniería Vial, sustentado en el Artículo 431 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo, de San Pedro Garza García, Nuevo León.
- El nuevo desarrollo deberá de tener un buen señalamiento vertical de tipo informativo, restrictivo y preventivo tanto en el interior y exterior, así como el horizontal flechas, cruce peatonal, mismo que señala el Estudio de Impacto Vial presentado, para los accesos vehiculares y en la accesibilidad a los cajones de estacionamiento del establecimiento, esto es para mejorar y proteger la operación vehicular y peatonal de los usuarios del desarrollo.
- Deberá de contar con un área de carga y descarga dentro del desarrollo y no hacer uso de las vialidades aledañas.
- En caso de contar con el control de los accesos y salidas, las plúmas deberá de instalarse a 20.00 mts. dentro del desarrollo, para no entorpecer el flujo vehicular.



Juárez y Libertad  
Coahuila, C. R. 66130  
San Pedro Garza García, N. L.  
T +52 (81) 4400 4400  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019

43



44

Nota Aclaratoria: La Secretaría de Seguridad Municipal, de conformidad con lo dispuesto, en el Reglamento de Trámite Municipal, podrá acordar la modificación de las vialidades públicas, en cuanto a su sentido de circulación y estructura vial, en el momento que así lo requiera para su movilidad urbana.

**SE APERCIBE a la persona moral denominada TG VE OPERATING, S. DE R.L. DE C.V., que el plano de vialidades en accesos y salidas, no podrá ser modificado con posterioridad al presente Visto Bueno, sin previamente haber solicitado y obtenido la autorización correspondiente de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano Municipal.**

En virtud de lo anteriormente expuesto, esta Dirección General de Control Urbano, otorga el Visto Bueno Vial, para la solicitud de la persona moral denominada TG VE OPERATING, S. DE R.L. DE C.V., consistente en la expedición de la **licencia de construcción obra nueva y licencia de uso de edificación**, para oficinas, centro de adiestramiento para practica de golf, restaurante con venta de bebidas alcohólicas y asignación de número oficial, en el predio identificado con el expediente catastral número 09-013-039”.

**XVIII. DICTAMEN:**

Una vez analizado el proyecto arquitectónico presentado, en virtud de que la solicitante justifica mediante los dictámenes respectivos, según se expuso en el número X, XI y XII del presente dictamen, la mitigación de los riesgos, y apercibida de que deberá dar estricto cumplimiento a los mismos, y atendiendo a lo que al efecto dispone el artículo 179, en relación con el ordinal 177, tercer párrafo, de la Ley y toda vez que **CUMPLE** con los aspectos de zonificación, usos del suelo y los lineamientos de construcción, en lo referente al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV), altura, número de cajones de estacionamiento requeridos, remetimiento lateral, remetimientos frontal y posterior, se dictamina **POSITIVA** la expedición al C. Carlos Martín Montemayor Dirnbauer por sus propios derechos y en representación del C. Luis Eugenio Montemayor Chapa, en su carácter de copropietarios, de la **Licencia de uso de suelo** para los usos específicos de Oficinas, Centro de Adiestramiento práctica de golf y Restaurante con venta de bebidas alcohólicas sin espectáculos, y de la **Licencia de Construcción de obra nueva** para 15,505.17 metros cuadrados desarrollados de la siguiente manera: sótano en 9,098.95 metros cuadrados, planta baja en 2,318.30 metros cuadrados, nivel 1 en 2,029.22 metros cuadrados y nivel 2 en 2,058.70 metros cuadrados.

Asimismo, se dictamina **POSITIVA** la expedición a la persona moral denominada TG VE Operating, S. de R.L. de C.V., de la **Licencia de Uso de Edificación** para Oficinas, Centro de adiestramiento práctica de golf, Restaurante con venta de bebidas alcohólicas sin espectáculos, de la siguiente manera: Restaurantes (1,634.89 m2), Terraza descubierta de restaurante (112.70 m2), Área administrativa (971.05 m2), Área de adiestramiento (3,124.09 m2), Parasoles (89.56 m2), Áreas comunes (414.37 m2), Rampa (172.26 m2) y Estacionamiento techado para 249 cajones en 9,098.95 m2 (203 estándar y 46 compactos) y estacionamiento descubierta con 319 cajones (260 estándar de los cuales 54 cajones son en elevador, por lo que equivalen a 108 cajones elevados y los 152 cajones restantes son específicamente estándar, 47 compactos y 12 para discapacitados) y la Asignación de número oficial para el predio identificado con el expediente catastral número 09-013-039, ubicado en la Avenida Ignacio Morones Prieto, sin número, entre las Avenidas Santa Bárbara y Humberto Lobo, en la Zona Los Callejones, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

En virtud de lo anterior, se apercibe a los solicitantes que deberán dar el estricto cumplimiento a las siguientes obligaciones:

Deberá realizar las medidas de mitigación impuestas en el estudio hidrológico (evaluación hidrológica superficial), elaborado por el Ing. Civil Jorge Alberto López Ibarra, con cédula profesional número 9758690, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, así como con lo señalado por la Dirección de Protección Civil Municipal, mediante el oficio número DPCM-OF-AR-093/2018, de fecha 29-veintinueve de octubre de 2018-dos mil dieciocho, y lo indicado por la Coordinación de Ingenierías adscrita a la Dirección General de Control Urbano de esta Secretaría en su oficio: número CI-AJCV-



Libertad y Justicia  
Cortijo, C. P. 66204  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (81) 8480 4400  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019

44



45

340/US/OCT-2018, de fecha 17-dieciséptimo de octubre del 2018-dos mil dieciocho, apercibido que en caso de no hacerlo así se hará acreedor a las sanciones legales y reglamentarias que resulten aplicables.

- Respetar la Zonificación del predio objeto del presente trámite, en términos del apartado número VI del presente dictamen;

- Deberá respetar el proyecto arquitectónico tal como se indica en el desglose de áreas descrito en el número XIV del presente dictamen y se describe gráficamente en los planos que se presentan para su aprobación.

- Deberá mantener en servicio 568-quinientos sesenta y ocho cajones de estacionamiento en el interior del predio, de los cuales 463-cuatrocientos sesenta y tres son estándar, 93-noventa y tres son compactos y 12-doce deberán ser para uso exclusivo de personas discapacitadas.

- La Licencia de construcción que en su caso autorice el R. Ayuntamiento de este Municipio, tendrá una vigencia de 3-tres años, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 346, inciso c) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

- La licencia de Uso de Edificación que en su caso autorice el R. Ayuntamiento de este Municipio, perderá su vigencia si dentro del término de 3-tres años no se ejerce el derecho por ésta conferido y que se empezará a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha la notificación de su expedición, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

- La Licencia de construcción y uso de edificación que en su caso expida el R. Ayuntamiento de este Municipio, queda condicionada al estricto cumplimiento de los lineamientos de construcción anteriormente citados, así como a lo dispuesto por los artículos 252, 253, 254, 255, 256, 260, 261, 262, 263, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 277 y 279 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, mismos que para una mayor ilustración, me permito transcribir:

**"ARTÍCULO 252:** Cualquier obra o edificación que esté en proceso de construcción, suspendida o abandonada debe estar aislada de los movimientos peatonales o vehiculares mediante bardas, cercas o elementos constructivos similares, que garanticen el paso libre y la seguridad de las personas y sus bienes.

**"ARTÍCULO 253:** - Todas las edificaciones y espacios públicos y privados deben mantenerse en buen estado, tanto estructuralmente como en imagen, limpieza e higiene,

- **"ARTÍCULO 254:** En las vías y espacios públicos solamente se permiten los elementos del mobiliario urbano necesarios para proporcionar el servicio público correspondiente, debiendo mantenerse libres de obstáculos que dificulten o impidan su uso por las personas.

- **"ARTÍCULO 255:** Los equipos mecánicos y las instalaciones especiales de las edificaciones deben mantenerse ocultas a la vista desde el nivel de las vías públicas y aisladas para evitar la emisión de ruido, vibraciones, olores o calor hacia el exterior.

**"ARTÍCULO 256:** -En ningún caso se permite la construcción de edificaciones o parte de ellas, ni de instalación de infraestructura, o elementos arquitectónicos, decorativos, u otros similares sobre la vía pública o lugares de dominio público.

**"ARTÍCULO 260:** - En la realización de cualquier tipo de fraccionamiento, urbanización, o construcción en la cual se realicen sótanos, estructuras de cimentación o muros de contención con más de 4m de profundidad, se exigirá que tengan un seguro de responsabilidad civil contra terceros suficiente para cubrir cualquier tipo de daño a personas y bienes, debiendo estar cubierto desde el inicio y durante todo el proceso de ejecución de la construcción.



San Pedro Garza García  
GOBIERNO MUNICIPAL  
Liberty and Freedom  
Centro, C. P. 66200  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. 432 (81) 6490 4400  
www.sanpedro.gba.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019

45



46

**"ARTÍCULO 261:-** *Prevención de Siniestros y Riesgos. El propietario, el poseedor, el constructor y el perito serán responsables solidarios por la ejecución adecuada y por la solución de las fallas en las obras de construcción según los proyectos constructivos aprobados descritas gráficamente en los proyectos arquitectónicos presentados para su revisión y aprobados.*

**"ARTÍCULO 262:-** *Todo corte de suelo o excavación y sus taludes resultantes por dichas obras, en la realización de una construcción cuya altura o profundidad resulte superior a 3.50 metros debe contar con estudios geológicos y geotécnicos con mecánica de suelos que permitan caracterizar los suelos o materiales pétreos y su propiedad índice y mecánicas necesarias para el análisis cuantitativo de su estabilidad y el diseño de su solución estructural.*

**"ARTÍCULO 263:-** *La exploración geotécnica debe realizarse a una profundidad equivalente al 50% de la altura de la construcción proyectada, por debajo del nivel del piso terminado de la primera planta utilizable del edificio, o bien, a la profundidad definida por un material que garantice la estabilidad de la construcción, de acuerdo a las normas de Ingeniería aplicables a cada determinada construcción.*

**"ARTÍCULO 268:-** *En el caso de riesgo de falla, los taludes resultantes de corte al suelo de un lote o predio deben estabilizarse mediante obras de retención o contención, según lo determinen los peritos responsables del sistema de retención o el de estabilidad de taludes, que garanticen la estabilidad del talud.*

**"ARTÍCULO 269:-** *Independientemente de su profundidad o altura, los taludes resultantes de excavaciones o cortes de terreno deben estabilizarse para eliminar el riesgo de falla. El sistema de estabilización propuesto, su diseño y dimensiones debe justificarse ante la Secretaría, mediante la presentación de los documentos a que se refieren los párrafos antepenúltimo y último, del artículo 259 del Reglamento en cita, anexando la respectiva memoria de cálculo.*

*- En la obra de construcción del proyecto de una edificación, de realización de vialidades o cualquier otra obra donde se formen taludes, en todo momento de la existencia de cada talud desde la excavación o corte hasta su contención definitiva, se debe contar con la supervisión del responsable de la propuesta del proyecto de estabilidad de taludes ó del estudio geotécnico de estabilidad de taludes, o de otro ingeniero especialista en geotecnia; con el fin de darle seguimiento a todos y cada uno de los puntos indicados en dicho proyecto o estudio. A la falta de esta supervisión será responsabilidad del propietario del lote o predio cualquier daño o lesión que se cause a terceras personas o a sus bienes.*

**"ARTÍCULO 270:-** *Las excavaciones o cortes de terreno con una profundidad o altura mayores a 1.50 m, deben protegerse perimetralmente con la colocación de barreras que impidan el acceso del público en general a la zona de trabajo durante el tiempo requerido para la ejecución y la terminación de las actividades correspondientes.*

**"ARTÍCULO 271:-** *El proyecto ejecutivo para la solución a los riesgos de falla en un talud de corte o de excavación debe presentarse ante la Secretaría en un plano de construcción a escala mínima de 1:100, donde se muestren gráficamente todos y cada uno de los taludes con sus dimensiones y ángulo de inclinación, acompañado de un escrito en el que se indique el procedimiento de construcción aplicable, respaldados por la memoria de cálculo respectiva. Ambos documentos deben estar firmados en original por el perito responsable del proyecto de la propuesta de estabilidad de taludes o por el perito responsable del estudio geotécnico de estabilidad de taludes y por el perito responsable de la obra. Ninguna obra de sistema de retención de estabilidad de taludes deberá invadir o dañar la propiedad privada, municipal y/o federal.*

**"ARTÍCULO 272:-** *El proyecto de estabilización de los taludes de corte debe incluir el proyecto de restauración ecológica y paisajística adecuado para armonizar la obra de contención con el entorno en sus condiciones originales.*



Justicia y Libertad  
Centro, C. P. 66208  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (52) 4880 4408  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019

46



47

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

**"ARTÍCULO 274:-** El empleo de explosivos para la realización de obras de cualquier tipo estará sujeto a los requerimientos y autorizaciones expedidas por la Secretaría de la Defensa Nacional. El interesado debe mostrar a la autoridad municipal las autorizaciones otorgadas por esta última y el diseño del sistema; asimismo debe informar a la Secretaría de Seguridad Municipal o la que la sustituya, que hará uso de explosivos en el proceso constructivo, para que ésta última tome las medidas conducentes.

**"ARTÍCULO 275:-** En suelos inestables podrá utilizarse la maquinaria pesada y el equipo de construcción necesaria, siempre y cuando se tomen, bajo la responsabilidad del constructor, las medidas de seguridad aplicables para evitar derrumbes o daños a las edificaciones o predios colindantes.

**"ARTÍCULO 279:-** Las obras de excavaciones, cortes, rellenos, nivelaciones, así como el depósito o disposición de desechos de construcción y similares en terrenos con pendientes del 30% o mayores serán única y exclusivamente responsabilidad del propietario y del perito responsable de la obra.

- Cuando el proyecto de edificación contemple la construcción de un muro de contención este deberá de ser construido previo a la edificación principal.

Además, la Licencia que en su caso expida el R. Ayuntamiento Municipal, está sujeta a lo ordenado por los artículos 281, 282, 283, 285, 287 y 288 del Reglamento en cita.

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

La realización de las obras correspondientes será responsabilidad del propietario del lote o predio o quien sea

Responsable de la obra.

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

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

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



Julio y Libertad  
Centro, C. P. 66208  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (81) 6403 4403  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019

47





48

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

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

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

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

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

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

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

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



Justicia y Libertad  
Coahuila, C. P. 46300  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (51) 889 4400  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019

48



49

de la autorización y licencia de uso de edificación que, en su caso, autorice el R. Ayuntamiento de este Municipio.

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

- Los interesados en llevar a cabo una acción urbana en los términos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, deberán contar con el o los directores responsables de obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en dicha ley, en los reglamentos, los planes o programas y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

Los directores responsables de obra y profesionistas responsables a que alude el párrafo anterior, serán responsables solidarios con el propietario o desarrollador del cumplimiento puntual de las disposiciones a que alude el referido ordenamiento, en las obras o proyectos en que den su aval o intervengan.

Será obligatoria la intervención de un director responsable de obra en todos aquellos proyectos que supongan la edificación de más de mil metros cuadrados de construcción; si se trata de zonas de riesgo su participación será obligatoria independientemente del volumen de construcción que se pretenda edificar. Tratándose de proyectos cuyo volumen de construcción sea menor a mil metros cuadrados, deberá contarse con el aval de un profesionista responsable, salvo las excepciones que señalen expresamente los reglamentos municipales de construcción.

Para los efectos de este ordenamiento, las funciones del director responsable de obra deberán recaer en persona con estudios en ingeniería civil o arquitectura, con la respectiva cédula profesional y certificado de estudios emitido por institución de educación superior que lo acredite como especialista en estructuras, cálculos, construcción o estudios equivalentes.

Serán sujetos responsables solidarios para los efectos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el o los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador de un proyecto.

Quiénes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que se presenten ante las autoridades estatales o municipales.

Las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con la ley anteriormente citada, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 355, 356, 357, 358 y 402, párrafos primero y último de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

En la realización de cualquier tipo de fraccionamiento, urbanización o construcción en la cual se realicen sótanos, estructuras de cimentación o muros de contención con más de 4 m de profundidad, se exigirá que

49



Justicia y Libertad  
Cedex, C. P. 67200  
San Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (51) 8900 4480  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019



50

tengan un seguro de responsabilidad civil contra terceros suficiente para cubrir cualquier tipo de daño a personas y bienes, debiendo estar cubierto desde el inicio y durante todo el proceso de ejecución de la construcción. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 360 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

*ATENTAMENTE*

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

*Rúbrica*

*ARQ. JAVIER ALBERTO DE LA FUENTE GARCÍA  
EL C. DIRECTOR GENERAL DE CONTROL URBANO, DE LA  
SECRETARÍA DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO  
DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.*

*Rúbrica*

*ARQ. CÉSAR ARTURO TRUJILLO PADILLA"*

CUARTA. Una vez analizadas cada una de las constancias que integran el expediente administrativo antes invocado y tomando en consideración la opinión del Consejo Consultivo Ciudadano, así como el dictamen técnico de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano y de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030, y su Plano E2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos del Suelo, el predio identificado con el expediente catastral número 09-013-039, por su ubicación, se reconoce en 2-dos áreas de Zonificación por lo cual se especifica el siguiente desglose de superficies, las cuales se determinan dentro del antecedente bajo el expediente administrativo NUS-29507/2017:

- a. La parte del predio con frente a la Avenida Ignacio Morones Prieto, con una superficie aproximada de 16,755.70 metros cuadrados, se encuentra ubicada en una zona con Uso del Suelo Comercio y Servicios clasificado como Metropolitano, y según la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias indicadas en el Plano de Zonificación Secundaria-Usos y Destinos del Suelo (E2), el uso de suelo de servicios (3000), el giro y/o clasificación Restaurante con venta de bebidas alcohólicas sin espectáculos (3014), el giro y/o clasificación Oficinas (3061) y el giro y/o clasificación Centro de adiestramiento físico (3148) se indican como PERMITIDO.
- b. Una porción de terreno de aproximadamente 13,514.60 metros cuadrados, ubicada al fondo del predio es decir, en su lado Sur, se encuentra en una zona con Uso del Suelo Comercio y Servicios clasificado como Local, y según la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo por Zonas Secundarias indicadas en el Plano de Zonificación Secundaria-Usos y Destinos del Suelo (E2), el uso de suelo de servicios (3000), el giro y/o clasificación Restaurante con venta de bebidas alcohólicas sin espectáculos (3014), el giro y/o clasificación Oficinas (3061) y el giro y/o clasificación Centro de adiestramiento físico (3148) se indican como PERMITIDO.



Justicia y Libertad  
Centro, C. P. 66200  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (51) 840 4400  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019

50



Así mismo se tiene que los datos de construcción son los siguientes:

Área por construir... 15,505.17 metros cuadrados  
Construcción total... 15,505.17 metros cuadrados

51

NIVELES	AREA POR CONSTRUIR M2	OBSERVACIONES
SÓTANO	9,098.95	249 cajones de estacionamiento (203 estándar y 46 compactos)
PLANTA BAJA	2,318.30	Restaurante (94.01 m2), Área administrativa (971.05 m2), Área de adiestramiento (1,051.68 m2), Parasol (29.30 m2), Rampa (172.26 m2) y 319 cajones de estacionamiento descubiertos (260 estándar de los cuales 54 cajones son en elevador, por lo que equivalen a 108 cajones elevados y los 152 cajones restantes son específicamente estándar, 47 compactos y 12 para discapacitados)
NIVEL 1	2,029.22	Área de restaurantes (822.74 m2), Área de adiestramiento (1,028.91 m2), Parasol (30.54 m2) y Áreas comunes (147.03 m2)
NIVEL 2	2,058.70	Área de restaurantes (718.14 m2), Terraza descubierta de restaurante (112.70 m2), Área de adiestramiento (1,043.50 m2), Parasol (29.72 m2) y Áreas comunes (267.34 m2)
TOTAL	15,505.17	Restaurantes (1,634.89 m2), Terraza descubierta de restaurante (112.70 m2), Área administrativa (971.05 m2), Área de adiestramiento (3,124.09 m2), Parasoles (89.56 m2), Áreas comunes (414.37 m2), Rampa (172.26 m2) y Estacionamiento techado para 249 cajones en 9,098.95 m2 (203 estándar y 46 compactos) y estacionamiento descubierta con 319 cajones (260 estándar de los cuales 54 cajones son en elevador, por lo que equivalen a 108 cajones elevados y los 152 cajones restantes son específicamente estándar, 47 compactos y 12 para discapacitados)

De acuerdo al Plan el alineamiento para este predio es por la Avenida Ignacio Morones Prieto de 41.00 metros, (siendo esta vialidad Variable por los pasos a desnivel a lo largo de la vialidad), se medirá del eje de la avenida 20.50 metros hacia el predio, en todo su lado poniente se verá afectado por una nueva vialidad así como partiendo de su colindancia sur hacia el norte midiendo 110.00 metros aproximados atravesara otra vialidad de oriente a poniente, dichas vialidades con un ancho de 15.00 metros de ancho, con sección vial de 10.00 metros y banquetas de 2.50 metros a ambos lados, debiendo respetar ochavos mínimo con radio de 6.00 metros en las esquinas de estas vialidades, y un radio de 15.00 metros en la esquina de la futura nueva vialidad con la Avenida Ignacio Morones prieto. Se indica una nueva vialidad la cual se prolongará del paramento sur de la calle Manuel Santos con un ancho de 27.50 metros, la cual afectará también al predio. **NOTA: DE ACUERDO AL PLANO ES DE MOVILIDAD CONTENIDO EN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL 2030. SE INDICA TEXTUALMENTE QUE: "SE DEBERÁN**



San Pedro de Garza  
GOBIERNO MUNICIPAL

Juárez y Libertad  
Centro, C. P. 65200  
San Pedro de Garza, N. L.  
T. +52 (81) 480 4400  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019

51



52

RESPECTAR LAS SECCIONES VIALES TOTALES. LA DISTRIBUCIÓN DE CARRILES, BANQUETAS E INFRAESTRUCTURA EN GENERAL ESTARÁN SUJETAS A PROYECTO EJECUTIVO." De acuerdo al Plan el predio se verá afectado por la Avenida Ignacio Morones Prieto midiendo de su límite de propiedad 3.00 metros hacia el predio aproximadamente por todo este frente de 155.69 metros teniendo una afectación aproximada de 467.07 metros cuadrados, y por las nuevas vialidades una al poniente de 260.59 metros de largo por 15.00 metros de ancho, con una afectación aproximada de 3,908.85 metros cuadrados y otra que cruza el predio de poniente a oriente con 130.00 metros de largo por 15.00 metros de ancho teniendo una afectación aproximada de 1,950.00 metros cuadrados más las áreas de los ochavos una de 41.20 metros cuadrados aproximados y tres ochavos de 8.00 metros cuadrados aproximados cada uno, así como también la futura nueva vialidad de la prolongación de la calle Manuel Santos con un ancho de 27.50 metros por todo su lado sur de 135.26 metros con una superficie de afectación de 3,719.65 metros cuadrados; Resultando para este predio una superficie de afectación aproximada total de 10,110.57 metros cuadrados, dicha afectación estará sujeta a proyecto ejecutivo de ingeniería de detalle.

Ahora bien en cuanto al análisis de lineamientos de construcción de conformidad con el Reglamento De Zonificación y Usos Del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, para el predio que nos ocupa, identificado con número catastral 09-013-039, es el siguiente:

En relación a la Altura, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030, y su Plano E4 de Zonas de Altura Controlada y lo establecido en el artículo 89, fracción I, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, se realiza el siguiente análisis:

- a.  $10 + \frac{1}{2}$  de la distancia habitacional más cercana al predio, y considerando que el predio habitacional unifamiliar más cercano de acuerdo al Plan E2 de Zonificación Secundaria Usos y Destinos de Suelo es el ubicado en su colindancia inmediata posterior, identificado con el expediente catastral 09-013-040, a una distancia de 22.57 metros, ésta distancia se divide entre 2, y resulta la distancia de 11.28 metros, a la cual se suman los 10.00 metros de origen permitidos, resultando una altura máxima permitida de 21.28 metros.
- b.  $10 +$  la distancia equivalente a la anchura menor de la vía pública o privada del frente del lote, y de acuerdo al Alineamiento vial indicado en el punto IX del dictamen técnico emitido por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, mismo que obra inserto en el presente instrumento, la Avenida Morones Prieto presenta una sección vial de 41.00 metros, a la cual se suman los 10.00 metros de altura permitidos, resultando una altura permitida de 51.00 metros.

Por lo tanto, a altura máxima permitida es de 21.28 metros, el proyecto presenta una altura máxima de 14.20 metros, por lo que CUMPLE.



Juliano y Libertad  
Centro, C. P. 66300  
San Pedro Garza García, R. L.  
T. +52 (81) 8400-4480  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019

52



53

Respecto del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), de conformidad con el artículo 10, fracción I y III, y 87 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García Nuevo León, y de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2030, y su Plano E3 de Densidad Habitacionales y CUS máximo, el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), será de 2.0 veces, equivalente a 78,596.70 metros cuadrados, la solicitante en su proyecto presenta un total de 6,316.66 metros cuadrados, equivalente a 0.16 veces, por lo que se considera que CUMPLE de acuerdo a la siguiente tabla:

RESUMEN DE CUANTIFICACIÓN		
	0.16 veces = 6,316.66 m <sup>2</sup>	
	15,505.17 m <sup>2</sup> Construcción total	No se cuantifica para el cálculo del CUS:
	9,098.95 m <sup>2</sup> (Estacionamiento en sótano)	9,098.95 m <sup>2</sup> (Total Estacionamiento en sótano) *
	89.56 m <sup>2</sup> (Área de parasoles)	89.56 m <sup>2</sup> (Área de parasoles)**
2.0 veces = 78,596.70 m <sup>2</sup>	<u>6,316.66 m<sup>2</sup></u> (Total de construcción cuantificable para CUS)	

\*De conformidad con el artículo 10, fracción I del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León se excluirá el 100% la superficie techada ocupada por el estacionamiento, requerido o excedente, ubicado en sótano, para el cálculo del CUS.

De conformidad con el artículo 10, fracción III del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León se excluirá la totalidad de la superficie de los elementos horizontales o verticales de protección de ventanas contra el asoleamiento (parasoles o aleros), volados, techumbres o elementos arquitectónicos que sirvan de protección real contra el asoleamiento y no puedan ser utilizados como áreas con funciones habitables, comerciales, de servicios o como terrazas.

Así mismo en cuanto al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), de conformidad con el artículo 85, fracción II, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, en lotes o predios con una superficie mayor a 350 metros cuadrados el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) será del 70%, el presente caso el predio cuenta con una superficie total de 39,298.35 metros cuadrados, lo que equivale a 27,508.845 metros cuadrados, en su proyecto presenta un COS de 2,364.72 metros cuadrados equivalente a 6.01%, por lo que CUMPLE.

Del Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV), de conformidad con el artículo 86, fracción III, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, los lotes o predios con una superficie mayor de 2,500 metros cuadrados, deberán dejar libre

53



Julian y Libertad  
Centro, C. P. 66203  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (51) 8489 4400  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019



54

de construcción para área verde un porcentaje de 25% de CAAV, el presente caso el predio cuenta con una superficie total de 39,298.35 metros cuadrados, lo que equivale a 9,824.58 metros cuadrados; el proyecto presenta un CAAV de 25.10% equivalente a 9,894.00 metros cuadrados.

Así bien, del Remetimiento Frontal, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 92, fracción II, del citado Reglamento, el remetimiento mínimo frontal es de 1 metro o el 5% de la longitud del frente del lote o predio, lo que sea mayor sin exceder 6 metros, y considerando que el predio cuenta con un frente de 155.59 metros, el remetimiento equivale a 6.00 metros, el proyecto presenta un remetimiento frontal de 21.42 metros, por lo que CUMPLE.

En cuanto a los Remetimientos Laterales, el remetimiento mínimo lateral en lotes o predios con frente mayor a 50 metros, es de 4.00 metros en cada colindancia lateral, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 92, fracción IV, inciso e), del citado Reglamento, el lote cuenta con un frente de 155.59 metros, lo que requiere un mínimo de 4.00 metros en cada colindancia, en su proyecto presenta un remetimiento de 14.20 metros en su colindancia Oriente y 17.50 metros en su colindancia Poniente, por lo que CUMPLE.

Referente al Remetimiento Posterior, de conformidad con el artículo 92, fracción III, inciso d), del citado Reglamento, el remetimiento mínimo posterior para lotes o predios con superficie mayor a 1,000 m2, es de 5.00 metros, al presentar el predio una superficie total de 39,298.35 metros cuadrados, en su proyecto presenta un remetimiento posterior de 49.34 metros, por lo que CUMPLE.

La norma de cajones de estacionamiento de conformidad con lo dispuesto en los artículos 104, 105 y 500, la Matriz de Cajones de Estacionamiento del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, es la siguiente:

- 1 cajón por cada 10 m2 de superficie de construcción bruta (SCB) en el caso de restaurante;
- 1 cajón por cada 10 m2 de superficie de construcción bruta (SCB) en el caso de centro de adiestramiento físico (golf);
- 1 cajón por cada 25 m2 de superficie de construcción bruta (SCB) en el caso de oficinas;

En total se requieren 568 cajones, de acuerdo a la siguiente tabla:

Área de restaurantes .....	1,747.59 metros cuadrados resultando <u>175 cajones</u>
(de los cuales 1,634.89 m2 corresponden a área de restaurantes y 112.70 metros cuadrados a terraza descubierta de restaurante)	
Área de centro de adiestramiento físico (golf) .....	3,538.46 metros cuadrados resultando <u>354 cajones</u>



San Pedro Garza García GOBIERNO MUNICIPAL Juárez y Libertad Centro, C. P. 66208 San Pedro Garza García, N. L. T. +52 (81) 8403 4400 www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018 COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2018

54



55

Área administrativa (oficinas)..... 971.05 metros cuadrados resultando 39 cajones  
 Total..... 568 cajones de estacionamiento.

El proyecto presenta 568 cajones de estacionamiento, por lo que CUMPLE.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 113 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, hasta un máximo del 20% de los cajones de estacionamiento para vehículos requeridos se podrán proporcionar mediante elevadores de autos individuales que permitan por medios mecánicos ubicar como máximo un automóvil sobre otro, siempre y cuando se cumpla con lo siguiente:

- i. Los cajones requeridos proporcionados a través de elevadores de autos individuales deben ser los destinados a edificaciones distintas a las habitacionales;
- ii. Los cajones requeridos proporcionados a través de elevadores de autos individuales deben operar a través de un servicio de acomodador de autos (valet parking); y
- iii. Los elevadores de autos individuales que sirvan como cajones de estacionamiento requeridos deben mantenerse en funcionamiento permanentemente. En caso de fallas mecánicas que inhabiliten el funcionamiento de un elevador de autos, se tendrá un plazo de 5 días hábiles para restituir la operación del elevador de autos. El incumplimiento de esta disposición se sancionará de acuerdo a lo establecido en el Reglamento.

Para el presente caso, el requerimiento total es de 568 cajones de estacionamiento, por lo que el 20% equivale a un máximo de 114 cajones de estacionamiento que se podrán utilizar mediante el sistema de elevadores de autos, el proyecto presenta 108 cajones con elevadores de autos individuales, por lo cual los requisitos antes señalados se satisfacen de la siguiente manera:

- I. Los 108 cajones de estacionamiento con elevadores de autos individuales serán destinados para los giros de centro de adiestramiento físico (golf), restaurantes y oficinas, según se ilustra gráficamente en los planos anexos a la presente resolución;
- II. El C. José Luis Higuera Massa, en su carácter de apoderado de la persona moral denominada TG-VE OPERATING, S. DE R.L. DE C.V., solicitante de la Licencia de uso de edificación, presenta escrito fechado en el mes de noviembre del 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual informa "... que dentro de la operación que tendrá el estacionamiento se contempla el uso de elevadores de autos, por lo que se utilizará para su acomodo un sistema de funcionamiento de valet parking operado por la misma empresa titular de la licencia... "; y



GOBIERNO MUNICIPAL

Libertad y Justicia  
 Centro, C. P. 66300  
 San Pedro Garza García, N.L.  
 T. +52 (81) 4400 4400  
 www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
 COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019

55





56

III. Se percibe al solicitante que deberá mantener los cajones proporcionados mediante elevadores de autos individuales en funcionamiento permanente, en caso de fallas mecánicas que inhabiliten el funcionamiento de un elevador de autos, se tendrá un plazo de 5 días hábiles para restituir la operación del elevador de autos. En caso del incumplimiento a lo anterior, el solicitante se hará acreedor a las sanciones reglamentarias correspondientes. En razón de lo anterior, se considera que el proyecto presentado CUMPLE.

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 128 y 130 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, cuando el número de cajones de estacionamiento sea de 501 a 1,000 cajones se deberá asignar el 2% del total de cajones proporcionados de estacionamiento para personas discapacitadas y considerando que el proyecto presenta en total 568 cajones, debe tener al menos 11-once cajones para uso exclusivo de personas discapacitadas, el proyecto presenta 12 cajones para dicho uso, por lo que CUMPLE.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 122 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, 1-uno de cada 6 cajones de estacionamiento podrá destinarse a vehículos compactos, siempre que se cumpla con las dimensiones especificadas en la tabla 121 del artículo 121 del Reglamento antes citado, en el presente caso para los 568 cajones de estacionamiento podrá tener hasta 95 cajones compactos, el proyecto presenta 93 cajones compactos, por lo que CUMPLE.

De conformidad con el artículo 132.1, y la Matriz de Cajones de Estacionamiento del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el tipo de estacionamiento establecido para los giros antes mencionados es Tipo B2, y según el espacio para estacionamiento de bicicleta requerido para estos tipos es de 2.00 metros cuadrados, según el siguiente desglose:

Para más de 50 y hasta 100 cajones de estacionamiento de vehículos requeridos, equivale a 2 espacios de 2.00 metros cuadrados, más por cada 100 cajones de estacionamiento de vehículos o fracción adicionales a los primeros 100 cajones se agregará 1 espacio de 2.00 metros cuadrados; se desglosa de la siguiente manera:

- En el caso de restaurantes que requiere 175 cajones: deberá agregar 2 espacios
- En el caso de oficinas: que requiere 39 cajones: deberá agregar 1 espacio
- En el caso de centro de adiestramiento: que requiere 354 cajones: deberá agregar 4 espacios

Por lo que requiere 7 cajones para bicicletas, mismos que presenta en un proyecto, por lo que CUMPLE.



Julio y Libertad  
Carretera, C. R. 66306  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (82) 849 4400  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019

56



Los estacionamientos deben tener espacio para la circulación y las maniobras de estacionamiento de los vehículos, con las dimensiones que se indican en la Tabla número 121.1 y 121.2, contenidas en el artículo 121 del Reglamento en cita, por lo que requiere de una maniobra de 7.00 metros, misma que presenta en su proyecto, por lo que CUMPLE.

57

Ahora bien se tiene que el inmueble identificado con el expediente catastral número 09-013-039, se ubica en una Zona de Riesgo con un riesgo HIDROMETEREOLÓGICO - ALTO de Inundación por estar en zona de guarda en corrientes menores, Riesgo HIDROMETEREOLÓGICO - BAJO de inundación por estar en zona de planicies de inundación y Riesgo HIDROMETEREOLÓGICO - MUY ALTO de encharcamiento por estar en zona de encharcamiento o anegamiento, lo anterior de conformidad con el Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León; aunado a lo anterior se tiene que la solicitante justifica la mitigación de riesgos mediante los dictámenes respectivos, según se expuso en los numerales X, XI y XII del dictamen técnico de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano mismo que se encuentra inserto en el presente instrumento, y apercibido de que deberá dar estricto cumplimiento a los mismos, atendiendo a lo que al efecto dispone el artículo 179, en relación con el ordinal 177, tercer párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

QUINTA. Esta Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento, una vez analizado el proyecto respectivo y toda vez que CUMPLE con los aspectos de zonificación, usos del suelo y los lineamientos del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, en lo referente al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV), la altura, además de que se cumpla con los remetimientos y condicionado a que cumpla con los lineamientos urbanísticos, así como con la Zonificación indicada en la Consideración TERCERA del presente dictamen, con las medidas de mitigación a que se refiere los estudios antes señalados, y con las obligaciones que en adelante se expresan, se dictamina POSITIVA la expedición a los C.C. CARLOS MARTÍN MONTEMAYOR DIRNBAUER (NUDA PROPIEDAD) y LUIS EUGENIO MONTEMAYOR CHAPA (USUFRUCTO VITALICIO), de la LICENCIA DE USO DE SUELO PARA LOS USOS ESPECÍFICOS DE OFICINAS, CENTRO DE ADIESTRAMIENTO PRÁCTICA DE GOLF Y RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS SIN ESPECTÁCULOS, y de la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE OBRA NUEVA PARA 15,505.17 METROS CUADRADOS desarrollados de la siguiente manera: sótano en 9,098.95 metros cuadrados, planta baja en 2,318.30 metros cuadrados, nivel 1 en 2,029.22 metros cuadrados y nivel 2 en 2,058.70 metros cuadrados; así mismo, se dictamina POSITIVA la expedición a la persona moral denominada TG VE OPERATING, S. DE R.L. DE C.V., de la LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA OFICINAS, CENTRO DE ADIESTRAMIENTO PRÁCTICA DE GOLF, RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS SIN ESPECTÁCULOS, de la siguiente



San Pedro Garza García  
GOBIERNO MUNICIPAL  
Libertad y Libertad  
Centro, C. P. 66204  
San Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81) 4890 4400  
www.sanpedro.gub.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019

57



58

manera: Restaurantes (1,634.89 m<sup>2</sup>), Terraza descubierta de restaurante (112.70 m<sup>2</sup>), Área administrativa (971.05 m<sup>2</sup>), Área de adiestramiento (3,124.09 m<sup>2</sup>), Parasoles (89.56 m<sup>2</sup>), Áreas comunes (414.37 m<sup>2</sup>), Rampa (172.26 m<sup>2</sup>) y Estacionamiento techado para 249 cajones en 9,098.95 m<sup>2</sup> (203 estándar y 46 compactos) y estacionamiento descubierto con 319 cajones (260 estándar de los cuales 54 cajones son en elevador, por lo que equivalen a 108 cajones elevados y los 152 cajones restantes son específicamente estándar, 47 compactos y 12 para discapacitados) y la Asignación de número oficial para el predio identificado con el expediente catastral número 09-013-039, ubicado en la Avenida Ignacio Morones Prieto, sin número, entre las Avenidas Santa Bárbara y Humberto Lobo, en la Zona Los Callejones, en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Asimismo se advierte a los solicitantes que deberán cumplir con las siguientes obligaciones:

Deberá realizar las medidas de mitigación impuestas en el estudio hidrológico (evaluación hidrológica superficial), elaborado por el Ing. Civil Jorge Alberto López Ibarra, con cédula profesional número 9758690, expedida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, así como con lo señalado por la Dirección de Protección Civil Municipal, mediante el oficio número DPCM-OF-AR-093/2018, de fecha 29-veintinueve de octubre de 2018-dos mil dieciocho, y lo indicado por la Coordinación de Ingenierías adscrita a la Dirección General de Control Urbano de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, en su oficio: número CI-AJCV-340/US/OCT-2018, de fecha 17-dieciséis de octubre del 2018-dos mil dieciocho, apercibido que en caso de no hacerlo así se hará acreedor a las sanciones legales y reglamentarias que resulten aplicables.

Respetar la Zonificación del predio objeto del presente trámite, descrita en el número VI del dictamen técnico emitido por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, mismo que obra inserto en el presente instrumento.

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

Deberá mantener en servicio 568-quinientos sesenta y ocho cajones de estacionamiento en el interior del predio, de los cuales 463-cuatrocientos sesenta y tres son estándar, 93-noventa y tres son compactos y 12-doce deberán ser para uso exclusivo de personas discapacitadas.

Es importante mencionar que del análisis realizado al dictamen que nos ocupa, esta suscrita Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, realizó las siguientes observaciones:



Libertad y Orden  
Centro, C.P. 66290  
San Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81) 6430 4400  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019

58



59

1. Verificar que se cumpla el puntual seguimiento de las inspecciones por parte de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano y;

2. Se revise el tema de movilidad y se reconsidere el estudio de vialidad específicamente para tema de semaforización.

De lo anterior, la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, emitió oficio a la Coordinación de vialidad de esa Secretaría, solicitando lo petitionado por la suscrita Comisión, a lo que mencionan lo siguiente:

*"...Al respecto le informamos que una vez revisado nuevamente el Estudio de Impacto Vial, el cual fue elaborado por Vargas Torres y Asociados, S. A. de C. V.*

*Esta Coordinación de Vialidad, así como la Coordinación General de Movilidad y la Coordinación de Ingeniería Vial, reafirman la propuesta de instalación de semáforos en el cruce de la calle Lateral de Av. I. Morones Prieto y la Av. Santa Bárbara, como medida de mitigación al impacto que podría ocasionar el nuevo desarrollo, una vez que esté operando al 100%, cabe aclarar que la instalación de este dispositivo electrónico no afectaran el tránsito vehicular de la Av. I. Morones Prieto.*

*Esto debido al volumen de tránsito vehicular 2595 veh./hr. registrado en la hora de máxima demanda durante el turno vespertino, teniendo un Nivel de Servicio E con demoras de 45.2 segundos en el cruce, aunado a los accidentes de tránsito registrados en los últimos tres años, hacen necesario la instalación de este dispositivo electrónico, para ordenar y distribuir los movimientos vehiculares, ya que actualmente este cruce se encuentra controlado por señalamientos de alto con ceda el paso a un vehículo, con la instalación de los semáforos se mejorara el Nivel de Servicio a B y las demoras bajarán a 15 segundos en la hora de máxima demanda, no afectando al volumen vehicular 5281 veh./hr de los carriles principales o sentido directo de la Av. I. Morones Prieto.*

*El volumen de tránsito generado por el desarrollo del Top Golf es de 54 veh en la hora de máxima demanda matutina, (37 veh. entrando, 17 veh. saliendo y 0 veh. de paso), 287 veh en la hora de máxima demanda vespertina (115 veh. entrando, 106 veh. saliendo y 66 veh. de paso). Significando que en la hora de máxima demanda ingresarán 2 vehículos y saldrán 2 vehículos por minuto.*



Julio y Libertad  
Centro, C. P. 66201  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (81) 8490 4400  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019

59



60

*Para mejorar la Movilidad de la zona, se propone una sección vial, que incluirán banquetas de 3.50 metros de ancho, las cuales deberán de contar con las especificaciones de acabados, arborización y mobiliario, marcadas por la Secretaría de Obras Públicas.*

*Las Rutas de Transporte Urbano que circulan en el entorno son las siguientes, Ruta A6 Coyoacán-Churubusco en el Sentido Oriente – Poniente y Poniente – Oriente, Ruta 17 Auditorio San Pedro en el Sentido Oriente – Poniente y Poniente – Oriente, Ruta 202 Coyoacán – Santa Catarina y Ruta 227 Clouthier – Constitución, en el sentido Oriente – Poniente y Poniente – Oriente (Sentido Directo), no teniendo necesidad de proponer rutas alternas, ni extensión de recorridos.*

*Adicionalmente a las propuestas de mitigación sugeridas por el especialista, se le solicitara al desarrollador, la instalación de semáforos peatonales, con señal audible para semáforo peatonal, así como el señalamiento horizontal, marcas en el pavimento, para configurar el cruce peatonal, para conectar el auditorio de San Pedro y hacia al centro comercial Plaza San Pedro, garantizando así la movilidad y conectividad en la zona.*

*Concluyendo que estas medidas de mitigación darían mayor seguridad en el entorno al desarrollo, mismas que serían solicitadas como aportación vial..."*

La Licencia de construcción que en su caso autorice el R. Ayuntamiento de este Municipio, tendrá una vigencia de 3-tres años, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 346, inciso c) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

La licencia de Uso de Edificación que en su caso autorice el R. Ayuntamiento de éste Municipio, perderá su vigencia si dentro del término de 3-tres años no se ejerce el derecho por ésta conferido y que se empezará a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha la notificación de su expedición, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

La Licencia de construcción y uso de edificación que en su caso expida el R. Ayuntamiento de éste Municipio, queda condicionada al estricto cumplimiento de los lineamientos de construcción anteriormente citados, así como a lo dispuesto por los artículos 252, 253, 254, 255, 256, 260, 261, 262, 263, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 277 y 279 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.



Libertad y Libertad  
Centro, C.P. 66200  
San Pedro Garza García, R.L.  
T. +52 (81) 8430 4430  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019

60



61

Además, la Licencia que en su caso expida el R. Ayuntamiento Municipal, está sujeta a lo ordenado por los artículos 281, 282, 283, 285, 287 y 288 del Reglamento en cita.

- *Toda edificación u obra debe hacerse de tal manera que el drenaje o escurrimiento pluvial sea captado y conducido correctamente en el siguiente orden:*

*IV. En primer término hacia el mismo terreno, en caso de tener capacidad de absorción;*

*V. Hacia el cauce natural, en caso de que se encuentre en el inmueble o adyacente al mismo; o*

*VI. Hacia el colector pluvial o la vialidad.*

*La realización de las obras correspondientes será responsabilidad del propietario del lote o predio o quien sea*

*Responsable de la obra.*

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

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

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

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

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



Juárez y Libertad  
Centro, C. P. 66208  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (81) 6601 4400  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019

61



62

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

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

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

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

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



Justicia y Libertad  
Centro, C. P. 66200  
San Pedro Garza García, M. L.  
T. +52 (81) 6400 4400  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019

62



63

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

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

Los interesados en llevar a cabo una acción urbana en los términos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, deberán contar con el o los directores responsables de obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en dicha ley, en los reglamentos, los planes o programas y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.

Los directores responsables de obra y profesionistas responsables a que alude el párrafo anterior, serán responsables solidarios con el propietario o desarrollador del cumplimiento puntual de las disposiciones a que alude el referido ordenamiento, en las obras o proyectos en que den su aval o intervengan.

Será obligatoria la intervención de un director responsable de obra en todos aquellos proyectos que supongan la edificación de más de mil metros cuadrados de construcción; si se trata de zonas de riesgo su participación será obligatoria independientemente del volumen de construcción que se pretenda edificar. Tratándose de proyectos cuyo volumen de construcción sea menor a mil metros cuadrados, deberá contarse con el aval de un profesionista responsable, salvo las excepciones que señalen expresamente los reglamentos municipales de construcción.

Para los efectos de este ordenamiento, las funciones del director responsable de obra deberán recaer en persona con estudios en ingeniería civil o arquitectura, con la respectiva cédula profesional



Libertad y Justicia  
Coahuila, C. P. 66200  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. +52 (81) 6402 4400  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019

63





64

y certificado de estudios emitido por institución de educación superior que lo acredite como especialista en estructuras, cálculos, construcción o estudios equivalentes.

Serán sujetos responsables solidarios para los efectos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, el o los profesionistas responsables o directores responsables de obra que intervengan con su aval o firma con el propietario o desarrollador de un proyecto.

Quienes formulen solicitudes o realicen gestiones en asuntos relativos al desarrollo urbano, lo harán en el ejercicio de sus legítimos derechos y bajo protesta de decir verdad. Será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que se presenten ante las autoridades estatales o municipales.

Las autorizaciones, licencias y demás actos de autoridad emitidos de conformidad con la ley anteriormente citada, no prejuzgan sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros.

Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 355, 356, 357, 358 y 402, párrafos primero y último de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

En la realización de cualquier tipo de fraccionamiento, urbanización o construcción en la cual se realicen sótanos, estructuras de cimentación o muros de contención con más de 4 m de profundidad, se exigirá que tengan un seguro de responsabilidad civil contra terceros suficiente para cubrir cualquier tipo de daño a personas y bienes, debiendo estar cubierto desde el inicio y durante todo el proceso de ejecución de la construcción. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 360 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Por lo que respecta a la notificación del sentido de este dictamen la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, tendrá un plazo máximo de 03-tres días hábiles para notificar al solicitante, lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el artículo 424 numeral 6 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SIXTA. En virtud de lo asentado en los antecedentes y consideraciones de este dictamen y de acuerdo a lo establecido en el artículo 11 fracción XII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y demás relativos, artículos 318, 340, 340 BIS, 328 fracción III numerales A) y C), 332, 333, 334, 337, 338, 366, 368,



San  
Pedro  
Garza  
García

GOBIERNO MUNICIPAL

Justicia y Libertad  
Centro, C. P. 66209  
San Pedro Garza García, N. L.  
T. 482 (31) 4400 4400  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019

64



369, 424 y demás relativos del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de este municipio, esta Comisión somete a la consideración y aprobación del Republicano Ayuntamiento, el siguiente:

ACUERDO

65

PRIMERO. Por los motivos y fundamentos expuestos en los antecedentes y consideraciones del presente dictamen se APRUEBA, la expedición al C. CARLOS MARTÍN MONTEMAYOR DIRNBAUER por sus propios derechos y en representación del C. LUIS EUGENIO MONTEMAYOR CHAPA, en su carácter de copropietarios de la LICENCIA DE USO DE SUELO PARA LOS USOS ESPECÍFICOS DE OFICINAS, CENTRO DE ADIESTRAMIENTO PRÁCTICA DE GOLF Y RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS SIN ESPECTÁCULOS, así como LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE OBRA NUEVA PARA 15,505.17 METROS CUADRADOS; conforme a la distribución de áreas indicadas en los planos presentados, así mismo se APRUEBA la expedición a la persona moral denominada TG VE OPERATING, S. DE R.L. DE C.V. la LICENCIA DE USO DE EDIFICACIÓN PARA OFICINAS, CENTRO DE ADIESTRAMIENTO PRÁCTICA DE GOLF, RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS SIN ESPECTÁCULOS, todo lo anterior descrito en la consideración QUINTA del presente dictamen, respecto del predio ubicado en la Avenida Ignacio Morones Prieto sin número, entre la Avenida Humberto Lobo y Santa Bárbara, en la zona Los Callejones, en este Municipio, el cual se identifica con el número de expediente catastral 09-013-039.

SEGUNDO. Deberá mantener en servicio 568-quientos sesenta y ocho cajones de estacionamiento en el interior del predio, de los cuales 463-cuatrocientos sesenta y tres son estándar, 93-noventa y tres son compactos y 12-doce deberán ser para uso exclusivo de personas discapacitadas.

TERCERO. La Licencia de construcción tendrá una vigencia de 3-tres años, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 346, inciso c) del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

La licencia de Uso de Edificación perderá su vigencia si dentro del término de 3-tres años no se ejerce el derecho por ésta conferido y que se empezará a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha la notificación de su expedición, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

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



Justicia y Libertad  
Centro, C. P. 66200  
San Pedro Garza García, N.L.  
T. 52 022 4602 4400  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019

65  
*[Firma manuscrita]*



QUINTO. Se instruye al C. Presidente Municipal, al C. Secretario del Republicano Ayuntamiento y al C. Secretario de Ordenamiento y Desarrollo Urbano para el exacto cumplimiento del presente acuerdo.

66

ATENTAMENTE

San Pedro Garza García, N. L., a 30 de enero de 2019.  
COMISION DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO  
DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO.

C. EDUARDO ARMANDO AGUILAR VALDEZ,  
SÉPTIMO REGIDOR y PRESIDENTE  
A FAVOR DEL DICTAMEN.

C. ALEJANDRO ALBERTO CARLOS PÁEZ Y ARAGÓN,  
QUINTO REGIDOR y SECRETARIO  
A FAVOR DEL DICTAMEN

C. MAURICIO SADA SANTOS,  
PRIMER REGIDOR y VOCAL  
AUSENTE CON AVISO

C. JAVIER GONZÁLEZ ALCÁNTARA CÁCERES  
TERCER REGIDOR y VOCAL  
EN ABSTENCIÓN

C. ERNESTO JAVIER CHAPA CALVILLO  
NOVENO REGIDOR y VOCAL  
A FAVOR DEL DICTAMEN

C. BRENDA TAFICH LANKENAU,  
DÉCIMA SEGUNDA REGIDORA y VOCAL  
EN ABSTENCIÓN

ÚLTIMA FOJA DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO NCCSIM-30362/2018



Libertad y Libertad  
Fianza, C. P. 01200  
San Pedro Garza García, N.L.  
C. Hsu 912 4888 9430  
www.sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 30 DE ENERO DEL 2019

66

**Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez.** Si me permite señor Secretario.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Adelante señor Regidor.

**Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez.** Me gustaría, como este es un tema que ha generado muchas inquietudes tanto en la Comisión, como en vecinos, hacer una presentación rápida de los antecedentes.

Este es un predio que evidentemente, bueno, por la dimensión, estamos hablando de un predio de 40 mil metros cuadrados, hemos tenido mucho cuidado en la revisión del mismo. Primero que nada, revisamos todo el tema de derechos y los lineamientos del proyecto; algo que también quisiera aclarar, de pronto se ha malinterpretado en medios y demás que la Comisión y el Cabildo, estamos haciendo modificaciones en uso de suelo, tiene un proceso distinto, tiene que pasar por consulta pública y demás, entonces, no se está haciendo ninguna modificación de uso de suelo, lo que hacemos en la Comisión es revisar o validar, que los proyectos presentados, están de acuerdo a la matriz de compatibilidad de usos del plan vigente, del Plan de Desarrollo Urbano vigente.



Entonces esa sería como la primera precisión, en base a eso trabajamos en la revisión de este expediente, nada más para darles antecedente, de manera rápida, el uso de suelo, de acuerdo al Plan de desarrollo vigente del Municipio está permitido, la altura máxima del proyecto presentado a la Secretaría cumple, la superficie de CUS, coeficiente de uso de suelo cumple, la superficie de COS, coeficiente de ocupación del suelo cumple, la superficie de área de absorción también cumple, los remetiimientos cumple, los cajones de estacionamiento cumplen, los cajones de discapacitados cumplen, adelante.



sanpedro.gob.mx San Pedro eres tú



MAPA DE LINEAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN DE CONCORDIA CON EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN.

	PROYECTO	DECISION
Uso de Suelo	De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2006, y al Plano de Zonificación Urbanística, Cajas y Cajas de Suelo, en su artículo 10, se permite el 2-004, línea de Zonificación para el Uso de Suelo Comercio y Servicios, clasificada como Intermedias y alta del Uso de Suelo de Comercio y Servicios, clasificada como Local.	PERMITE
Altura máxima	De conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, 2006, en el Plano de Zonificación Urbanística y la zonificación en el artículo 10.	SI CUMPLE
Superficie a Cobrir (CAC)	De conformidad con el artículo 67 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León y el artículo 53 del Plan de Desarrollo Urbano Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León.	SI CUMPLE
Superficie de Suelo (COS)	De conformidad con el artículo 55, numeral 4, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.	SI CUMPLE
Superficie de Área Verde (CAAV)	De conformidad con el artículo 63 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.	SI CUMPLE
Remetiimiento	De conformidad con el artículo 63 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.	SI CUMPLE
Cajones de Estacionamiento	De conformidad con lo dispuesto en los artículos 104, 105 y 106, según la Tabla de Cajas de Estacionamiento del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.	SI CUMPLE
Cajones para discapacitados	De conformidad con el artículo 105, numeral 1 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.	SI CUMPLE

sanpedro.gob.mx

San Pedro eres tú



Espacios para Cajones de Bicicletas	De conformidad con el artículo 132.1, y conforme a la Tabla de Cajas de Estacionamiento del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León, el tipo de estacionamiento establecido para el giro antes mencionado es Tipo B2.	SI CUMPLE
Riesgo	De acuerdo al Atlas de Riesgos del Estado de Nuevo León, el predio se ubica en zona de riesgo hidrometeorológico. Se presenta medidas de mitigación para dictaminación.	Autorización sujeta al cumplimiento de las medidas de mitigación señaladas en el Dictamen.
Impacto Vial	Se presenta estudio de impacto vial para dictaminación.	Autorización sujeta al cumplimiento de las obras viales y de movilidad señaladas en el Dictamen.

Una vez analizado el proyecto arquitectónico presentado, CUMPLE con los aspectos de zonificación, usos del suelo y los lineamientos de construcción, así lo refiere el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV), altura, número de cajones de estacionamiento requeridos, remetiimiento lateral, remetiimiento frontal y posterior.

El proyecto queda sujeta a la ejecución de obras de mitigación de riesgos, señaladas por la Dirección de Control Urbano, de acuerdo al estudio de riesgos dictaminado por la Secretaría Ordenamiento y Desarrollo Urbano.

El proyecto queda sujeta a la ejecución de las obras viales y de movilidad, señaladas por la Dirección de Control Urbano, de acuerdo al estudio de impacto vial dictaminado por la Secretaría Ordenamiento y Desarrollo Urbano.

sanpedro.gob.mx

San Pedro eres tú



Espacios para bicicletas cumple, también revisamos con mucha cautela el tema del área de sesión, pedimos que se incluya en el dictamen, también las pruebas de que existe un área de sesión del 17 por ciento del pago del mismo.

Y este proyecto pasa a la Comisión y al Consejo Ciudadano por la razón que se encuentra en una zona de riesgo, en se sentido el dictamen que se está presentando, se aprueba sujeto al cumplimiento de algunas medidas de mitigación y también algunas medidas de impacto vial, por la dimensión del mismo.

**ZONA DE RIESGO**

El predio en cuestión se ubica en una **ZONA DE RIESGO**, según se advierte en el Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León, por lo que el presente asunto es competencia del R. Ayuntamiento de este Municipio, por lo cual se presentó ante el Consejo Consultivo Ciudadano de Ordenamiento y Desarrollo Urbano y la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del R. Ayuntamiento de este Municipio, para posteriormente presentarlo ante el Cabildo.

San Pedro eres tú

Entonces, esta es la razón, aquí podemos ver el predio, los 10 mil metros cuadrados, que están muy cercanos al Río Santa Catarina, el Atlas de Riesgo del Estado, en la puntita, ahí al final del río, esa es la zona que puede tener riesgo, ese predio y por esa razón pasa a Comisión, esa es la condición del predio.

Entonces, en ese sentido se tiene que hacer un dictamen y establecer una mitigación, esto es para previos distintos de retorno, adelante.

**ANÁLISIS DE LO SOLICITADO:**

**1. MITIGACIÓN RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS**

Se precisan las acción es de mitigación para llevar a cabo el proyecto de construcción solicitado:

- Modelación hidráulica del predio y de las vialidades aledañas para periodos de retorno de 10, 25, 100 y 500 años.
- Ejecución de canales pluviales que conducirán los escurrimientos de las cuencas externas hacia la infraestructura pluvial existente.
- Se deberá dejar libre de construcción para área verde un porcentaje de 25.10% de CAAV, equivalente a 9,894.00 metros cuadrados.

San Pedro eres tú

Cuáles son, revisamos a mucho detalle, cuales son las condiciones que establece la Secretaría, primero, se hizo una modelación hidráulica del predio y las vialidades aledañas, no solo del predio, si no, también se pidió el impacto que esto generará para periodos de retorno de 10, 25, 100 y hasta 500 años.

Se está estableciendo la ejecución de canales pluviales dentro del predio que conducirán los escurrimientos a las cuencas externas y a la infraestructura municipal existente y también se deberá de dejar libre de construcción, bueno la ley establece el 25 por ciento del CAV, área de absorción, que equivale a casi 10 mil metros cuadrados, no, el área de absorción también cumple una función de mitigar el impacto pluvial que absorberá el predio, no.



### Anexo Grafico de Red de Drenaje Pluvial y Mitigación Hidrometeorológica

Red de Drenajes Pluviales del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.



Bueno, entonces esta es una de las medidas, revisamos los estudios y la información presentada por la Secretaría, aquí se pondrá la red de drenajes y cuencas con las que cuenta el municipio y como este proyecto se incorpora a esta condición y mitiga el impacto hidrometeorológicos.

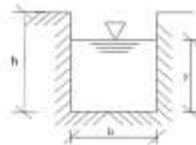


### Anexo Grafico de Red de Drenaje Pluvial y Mitigación Hidrometeorológica

#### SECCIONES PROPUESTAS

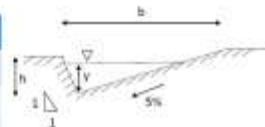
##### RECTANGULARES

MATERIAL	b (m)	y (m)	h (m)
CONCRETO	1.50	0.91	1.20
TERRENO NATURAL	1.50	2.01	2.60



##### TRIANGULARES

MATERIAL	b (m)	y (m)	h (m)
CONCRETO	13.66	0.47	0.65
TERRENO NATURAL	13.66	0.47	0.65



Estas son las secciones que estarán ejecutándose y a los que quedan obligados, adelante.



### ANÁLISIS DE LO SOLICITADO: 2. IMPACTO VIAL

Se precisan las acciones de mitigación dictaminadas para llevar a cabo el proyecto de construcción solicitado:

- **Estudios de Impacto Vial** con proyecciones para HMD (Horas Máximas de Demanda).
- **Aportación económica (\$1,800,000.00)** para la ejecución de obras de adecuaciones viales, semaforización y señalización de la intersección de Morones Prieto y Santa Bárbara además de la intersección de Humberto Lobo y Manuel Santos.

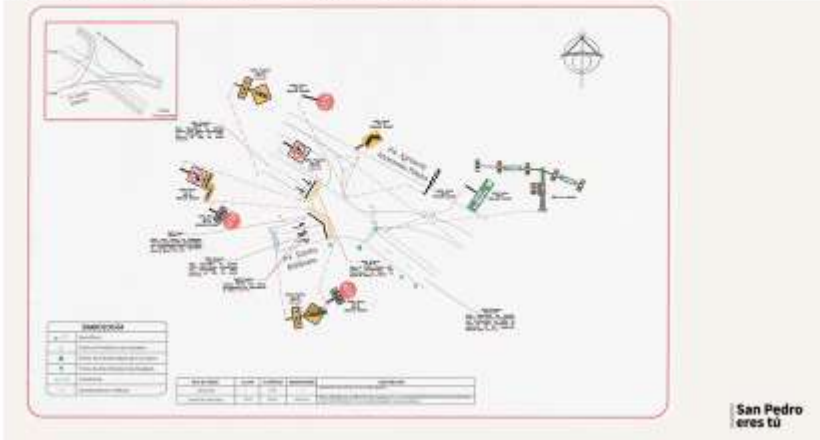
En cuanto a impacto vial, también el dictamen está precisando ya y a petición de los miembros de la Comisión que se incluyeran dentro del dictamen, estudios de impacto vial con proyecciones para horas máximas de demanda. Esto también se presentó en el dictamen y



en base a eso se establecieron las siguientes medidas de mitigación, una aportación económica de 1 millón 800 para la ejecución de obras en las intersecciones de Morones Prieto y Santa Bárbara y en la intersección de Humberto Lobo y Manuel Santos, esta fue revisada por la Dirección de Ingeniería Vial y por la Dirección de Movilidad de la Secretaría de Desarrollo Urbano, bueno, entonces, esto también va a aquí anexo al documento y se ejecutarán, adelante.



**Anexo Grafico Medidas de Mitigación Vial**



sanpedro.gob.mx

San Pedro eres tú



**Anexo Grafico Medidas de Mitigación Vial**



sanpedro.gob.mx

San Pedro eres tú

Estos son los dos nodos viales, otra acción de medida de impacto vial es la ejecución del interesado de obras viales y de semaforización y señalización, en avenida Morones Prieto en el sentido de oriente a poniente hasta Santa Bárbara, así como el carril de circulación en la avenida Santa Bárbara en el sentido sur hacia el oriente en el boulevard Antonio L. Rodríguez. También se establece como otra condición un carril de desaceleración dentro del predio con el acceso que da de Morones Prieto, también como una obligación y algo que también se revisó, no fue solo el tema de movilidad vehicular, sino el tema de movilidad peatonal, ahí con la nueva Dirección de Movilidad se están estableciendo otros criterios, como banquetas, áreas de acceso peatonal, no solamente vehicular, las cuales fueron revisadas por la Dirección de Movilidad, entonces, esa es otra de las recomendaciones que la Dirección de Movilidad hizo y que se están incorporando al dictamen.



**ANÁLISIS DE LO SOLICITADO:  
2. IMPACTO VIAL**

Se precisan las acciones de mitigación dictaminadas para llevar a cabo el proyecto de construcción solicitado:

• **Ejecución de obras de adecuación viales, de semaforización y de señalización, para Av. Morones Prieto Sentido Oriente Poniente hasta la Av. Santa Bárbara, así como el carril de circulación de la Av. Santa Bárbara sentido Sur hacia el oriente del Blvr Antonio L. Rodríguez.**

• **Habilitación de un carril de aceleración/desaceleración en acceso por la Av. l. Morones Prieto dentro del predio, respetando la continuidad de las banquetas.**

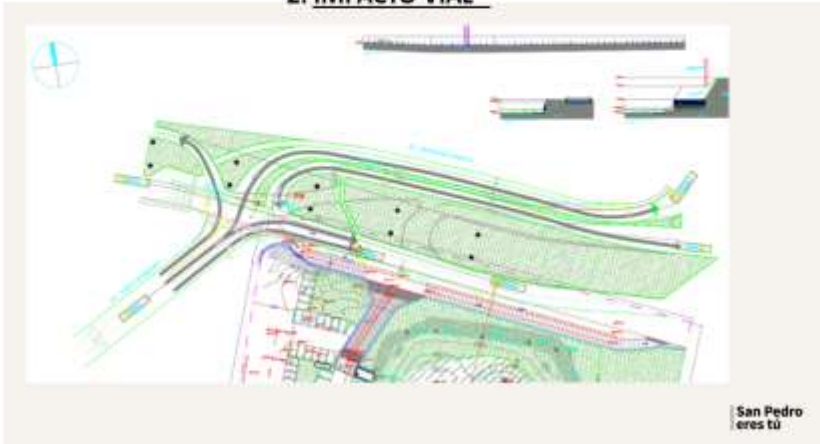
• **Continuidad de la banqueta sobre la calle lateral de la Av. Morones Prieto en el sentido Oriente Poniente hasta Santa Bárbara, de acuerdo a las recomendación de la Dirección de Movilidad y la coordinación de Ing. Vial del Municipio.**

sanpedro.gob.mx

San Pedro eres tú



**ANÁLISIS DE LO SOLICITADO:  
2. IMPACTO VIAL**



sanpedro.gob.mx

San Pedro eres tú



**San Pedro Garza García**

GOBIERNO MUNICIPAL

sanpedro.gob.mx

San Pedro eres tú

Entonces, eso aquí se puede ver, está anexo al dictamen, se tiene que hacer algunas modificaciones, para, desde Morones Prieto, aquí existe un retorno, se va a recorrer para no generar un mayor impacto, esta es la bahía dentro del predio, la bahía de aceleración y desaceleración para que no nos genere un impacto de filas o entradas y salidas en las horas máximas de demanda, cuyo impacto no es realmente alto, pero aun así se pidió esta medida de mitigación y una banqueta a todo lo largo del frente del predio, para que también pueda existir acceso, accesibilidad peatona y para personas con discapacidad.





Entonces, esto quería nada más un poco transmitir cuál ha sido el proceso y atender un poco la inquietud de los vecinos y los miembros de la Comisión, la labor que nos hemos dado de revisar este proyecto, muy a detalle, para poderlo presentar al Ayuntamiento.  
Gracias.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Gracias Regidor, tiene la palabra el regidor Ernesto Chapa

**Regidor, C. Ernesto Javier Chapa Calvillo.** Referente a este tema, efectivamente la vez pasa se estuvo estudiando y sugirieron ciertas acciones de mitigación, con respecto a esto, sí, efectivamente el regidor Eduardo los ha mencionado, si están cumpliendo, pero yo nada más quisiera aclarar, porque no están inscritos, yo buscaría que, estén adscritos en el dictamen, lo que se manejó el dictamen anterior, con y falta agregarle estas acciones de mitigación.

Entonces, aquí para efectos de esa.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Regidor Eduardo Aguilar.

**Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez.** Sí están inscritas, es una obligación y se están anexando los planos para no tener ninguna duda y demás, que todo esto se esté cumpliendo, tanto las medidas de impacto vial, como medidas hidrometeorológicas, se están incluyendo, quedan por escrito y también como planos a los que están obligado el promotor.

**Regidor, C. Ernesto Javier Chapa Calvillo.** Así nada más como efectos de protocolo, nada más hacer la aclaración, que tiene que estar inscritas dentro del dictamen que se va a aprobar, fuera de eso, eso es lo que habíamos platicado, eran las condiciones que se habían exigido y creo que la están cumpliendo conforme a lo establecido.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Muy bien, algún otro comentario, el regidor Ramírez Conde.

**Regidor, C. Juan Gabriel Ramírez Conde.** Mi pregunta es, ¿se puede subir un dictamen, sin contar con la mayoría de la aprobación de la Comisión?

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Los dictámenes se aprueban con la mayoría de los asistentes a la sesión, si hubo quórum en la sesión, tiene que tener mayoría de los asistentes.

**Regidor, C. Juan Gabriel Ramírez Conde.** Porque aquí son 3 votos a favor, 2 abstenciones y 1 regidor ausente con aviso, son 3 regidores a favor y no hay mayoría.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Un segundito Regidor.

**Regidora, C. Karla Janette Flores Hernández.** Lo que pasa, perdón, lo que pasa es que yo también vi ese dictamen que se circuló, viene el Lic. Alejandro Páez a favor, pero no viene firmado y hoy no está, a lo mejor, no sé si fue un error o qué, pero eso es a lo que se refiere el regidor Juan Conde.

**Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez.** Así es, en esa sesión estuvimos 5 de los 3, 3 a favor y lo que sí pediría nada más, es, compartíles a todos, el dictamen firmado por todos los miembros para que tengamos la certeza; pero efectivamente se fue por mayoría, no por unanimidad, pero se aprobó por mayoría.

Y creo que también avalar que muchos de los miembros de la Comisión, no omitieron opinión porque querían tener más información debido al tamaño del proyecto.

**Regidor, C. Juan Gabriel Ramírez Conde.** Gracias.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Muy bien, perdón, regidora Karla Flores.

**Regidora, C. Karla Janette Flores Hernández.** Bueno, es un tema, no sé, qué está muy público, con los vecinos, con los periódicos, etc., nada más por lo mismo, yo me pregunto, ¿se están tomando en cuenta a los vecinos de la zona?, igual que en los demás casos.



**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** El regidor Eduardo Aguilar.

**Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez.** Sí, ahí está el Consejo Ciudadano, que también ha emitido su opinión a favor y hemos platicado con algunos de los vecinos, en este sentido nos estamos apegando a lo que conforme a derecho y está en el Plan, incluso ahí hemos platicado con algunos y puede hacer una torre de varios departamentos, un centro comercial que tendría un impacto mucho mayor, entonces también les hemos comentado a algunos de los vecinos, que conforme a derecho al Plan, ahí, estar sobre una vía metropolitana puede hacer un proyecto, hoy, de mucho mayor impacto, eso también los ha sensibilizado un poco.

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

**Regidora, C. Karla Janette Flores Hernández.** Sí, pero también hay vecinos en contra, por lo del impacto vial y ese tema.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Regidor Eduardo.

**Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez.** Perdón, hay vecinos que cuestión, sobre todo el uso, no, sobre todo el tema del uso, es una inquietud, pero que hoy es un derecho y lo establece el Plan.

Más que, en atención a las cuestiones de impacto vial, por esa razón, si fuimos muy cuidadosos en revisarlo, para transmitirles que se harán acciones que son responsabilidad del desarrollador y también en el tema hidrometeorológico.

En ese sentido también hay inquietudes y por eso lo revisamos a mucho detalle.

Hay otras en materia de uso de suelo, pero están conforme al derecho, al Plan de Desarrollo Municipal.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Bien, al no haber más comentarios, someto a votación el siguiente ACUERDO:

**Se aprueba el Dictamen número COYDU 2018-2021/005/2019/NCCSIM-30362/2018, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada.**

**Regidor, C. Ernesto Javier Chapa Calvillo.** Disculpa, con la debida inserción de lo expresado.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Ya comentó el Presidente de la Comisión que sí está incluido en el dictamen Regidor.

**De nueva cuenta. Quienes estén de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada.**

**Presidente Municipal:**

**C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos**

A favor

**Síndico Primero y Síndica Segunda:**

**C. Francisco Juan Garza Barbosa**

Ausente con aviso

**C. Valeria Guerra Siller**

Ausente con aviso

**Regidoras y Regidores:**

**C. Mauricio Sada Santos**

A favor

**C. Mónica Lucia González Martínez**

A favor

**C. Javier González Alcántara Cáceres**

A favor

**C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero**

A favor

**C. Alejandro Alberto Carlos Páez y Aragón**

Ausente con aviso

**C. María Marcela Dieck Assad**

A favor

**C. Eduardo Armando Aguilar Valdez**

A favor

**C. Venecia Guzmán Elizondo**

A favor

**C. Ernesto Javier Chapa Calvillo**

En contra

**C. Karla Janette Flores Hernández**

En contra

**C. Juan Gabriel Ramírez Conde**

En contra

**C. Brenda Tafich Lankenau**

En contra



**SE APRUEBA POR MAYORÍA, CON 8 VOTOS A FAVOR Y 4 EN CONTRA, DE LOS REGIDORES ERNESTO JAVIER CHAPA CALVILLO, KARLA JANETTE FLORES HERNÁNDEZ, JUAN GABRIEL RAMÍREZ CONDE Y BRENDA TAFICH LANKENAU.**

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** Muy bien, tiene de nuevo la palabra el Presidente de la Comisión, para la presentación de un siguiente dictamen, adelante señor Presidente.

**Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez.** Dictamen COYDU 2018-2021/011/2019.

DICTÁMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/011/2019.

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

A los integrantes de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, nos fue turnado oficio número JAFG/SODU/250/2019, de fecha 19-diecinueve de febrero de 2019-dos mil diecinueve, por parte del C. ARQ. JAVIER ALBERTO DE LA FUENTE GARCÍA, Secretario De Ordenamiento Y Desarrollo Urbano Del Municipio De San Pedro Garza García, Nuevo León, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 118, 119 y 120 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; 1, 2, 7, 15, 86, 88, 89, 91, 96, 99 y 100 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 1 fracción VI y IX, 11 fracción I y XII, 202, 203, 256 primer párrafo, 259, 294, 305, 308, 309, 310, 314, 319, 323, 339 último párrafo y 354 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 1, 2, 3 fracción I, 7, 14, 22, 23, 24 fracción VI, 25, 35, 36, 55, 56, 64 fracciones II, III, IV y IX, y 71 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de San Pedro Garza García, Nuevo León, y con el fin de auxiliar y hacer más expeditas las acciones, trámites, procedimientos que se describen en el presente y demás atribuciones inherentes a la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, se emite el presente Dictamen bajo los antecedentes y consideraciones de orden legal que se mencionan a continuación.

ANTECEDENTES

PRIMERO.- El Republicano Ayuntamiento es el órgano de Gobierno del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, autónomo, colegiado, deliberante y la autoridad máxima en la programación, regulación, vigilancia y evaluación del ejercicio administrativo municipal, con facultades conferidas por el Reglamento de Zonificación, Usos y Destinos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDO.- La Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano de San Pedro Garza García, Nuevo León es la autoridad facultada por las leyes y reglamentos de la materia para recibir, tramitar y autorizar las solicitudes de licencias que presenten los ciudadanos en congruencia con los ejes rectores de la administración pública municipal de actuar procurando en todo momento la eficacia, eficiencia, honradez, legalidad, modernización, profesionalismo, rendición de cuentas, simplificación y transparencia



Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400.4400  
sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/011/2019.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 27 DE FEBRERO DEL 2019



es que algunos trámites considerados como menores se visualizan dentro de un programa de simplificación administrativa para expedirlos con mayor celeridad.

TERCERO.- Los trámites que se pretende sean recibidos, tramitados y aprobados por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano son los que se enlistan a continuación:

ÁREA	CONCEPTO	PROCESO	ESTADO	ESTADO	COMENTARIOS
CONSTRUCCIÓN DE OBRAS	Consejo Ciudadano y Cabildo	Consejo Ciudadano y Cabildo	Se solicita pago	Se solicita	Se solicita en el Gobierno el apoyo de recibos por el Consejo Técnico del Estado, ya que estos se expiden como optativo y no como obligatorio.
	Se solicita Voto a Protección Civil Interes				
	Se solicita Voto a Consejo Técnico del Estado				
CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE OBRAS	Consejo Ciudadano y Cabildo	Consejo Ciudadano y Cabildo	Se solicita pago	Se solicita	Se solicita en el Gobierno el apoyo de recibos por el Consejo Técnico del Estado, ya que estos se expiden como optativo y no como obligatorio.
	Se solicita Voto a Protección Civil Interes				
	Se solicita Voto a Consejo Técnico del Estado				
ASISTENTE SOCIAL	Consejo Ciudadano y Cabildo	Consejo Ciudadano y Cabildo	Se solicita pago	Se solicita	<ul style="list-style-type: none"> <li>FOUNDADES Y FOMENTO: Se tiene, la Secretaría de Educación con competencia (para el nivel medio superior)</li> <li>Se solicita en el Gobierno el apoyo de recibos por el Consejo Técnico del Estado, ya que estos se expiden como optativo y no como obligatorio.</li> <li>Se solicita en el Gobierno el apoyo de recibos por el Consejo Técnico del Estado, ya que estos se expiden como optativo y no como obligatorio.</li> </ul>
	Se solicita Voto a Protección Civil Interes				
	Se solicita Voto a Consejo Técnico del Estado				
MANTENIMIENTO DE OBRAS	Consejo Ciudadano y Cabildo	Consejo Ciudadano y Cabildo	No aplica	No aplica	<ul style="list-style-type: none"> <li>PROCESO DE OBRAS: Se tiene, la Secretaría de Obras Públicas con competencia (para el nivel medio superior)</li> <li>Se solicita en el Gobierno el apoyo de recibos por el Consejo Técnico del Estado, ya que estos se expiden como optativo y no como obligatorio.</li> <li>Se solicita en el Gobierno el apoyo de recibos por el Consejo Técnico del Estado, ya que estos se expiden como optativo y no como obligatorio.</li> <li>Se solicita en el Gobierno el apoyo de recibos por el Consejo Técnico del Estado, ya que estos se expiden como optativo y no como obligatorio.</li> </ul>
	Se solicita Voto a Protección Civil Interes				
	Se solicita Voto a Consejo Técnico del Estado				
MANTENIMIENTO DE OBRAS	Consejo Ciudadano y Cabildo	Consejo Ciudadano y Cabildo	No aplica	Se solicita	
	Se solicita Voto a Protección Civil Interes				
	Se solicita Voto a Consejo Técnico del Estado				
MANTENIMIENTO DE OBRAS	Consejo Ciudadano y Cabildo	Consejo Ciudadano y Cabildo	No aplica	Se solicita	
	Se solicita Voto a Protección Civil Interes				
	Se solicita Voto a Consejo Técnico del Estado				
MANTENIMIENTO DE OBRAS	Consejo Ciudadano y Cabildo	Consejo Ciudadano y Cabildo	No aplica	No aplica	
	Se solicita Voto a Protección Civil Interes				
	Se solicita Voto a Consejo Técnico del Estado				
MANTENIMIENTO DE OBRAS	Consejo Ciudadano y Cabildo	Consejo Ciudadano y Cabildo	No aplica	Se solicita	
	Se solicita Voto a Protección Civil Interes				
	Se solicita Voto a Consejo Técnico del Estado				

\*Voto a Protección Civil Interes a favor de la obra que se solicita  
 \*Voto a Protección Civil Interes a favor de la obra que se solicita



Título de este servicio es público.

LC. ERIC JIMÉNEZ GARCÍA  
 Director Auxiliar Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano

ARL. OSCAR FERRER TRUJILLO  
 Director General de Control Urbano de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano

De lo anterior, atendiendo a los ejes rectores de la administración pública municipal de actuar procurando en todo momento la eficacia, eficiencia, honradez, legalidad, modernización, profesionalismo, rendición de cuentas, simplificación y transparencia es que algunos trámites considerados como menores se visualizan dentro de un programa de simplificación administrativa

Juárez y Libertad  
 Centro, C.P. 66200 San Pedro Garza García, N.L.  
 T. +52 (81)8400.4400  
 sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/011/2019.  
 COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 27 DE FEBRERO DEL 2019



para expedirlos con mayor celeridad, se propone que se delegue en la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano la autorización de los trámites que a continuación se enlistan:

1. Construcción de barda
2. Prórrogas de construcción
3. Demolición total
4. Demolición parcial
5. Números oficiales
6. Terminación de Obra

Y sólo en los siguientes casos se requiera someter a consideración de la Comisión para su visto bueno:

1. Construcción de muros de contención.
2. Usos de Suelo

Es importante señalar que, esta suscrita Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, solicitará de manera mensual, un informe de los asuntos resueltos por esa Secretaría, a fin de supervisar el funcionamiento y simplificación de dichos trámites.

#### CONSIDERACIONES

PRIMERO. La Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León establece en su Artículo 202 que: *"Toda acción urbana que genere la transformación de suelo rural o urbano, los cambios en la utilización de áreas o predios, así como todas las acciones de urbanización, construcción y edificación que se realicen en el Estado, estarán sujetas a las disposiciones de esta Ley."*

*Los Municipios expedirán las autorizaciones para realizar las acciones a que alude el párrafo anterior, asegurando el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y sus disposiciones reglamentarias, así como de los planes y programas de desarrollo urbano, la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal vigentes.*

SEGUNDO. En correlación con lo anterior, la precitada Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León señala que: **"Artículo 354.** *La Secretaría y los Municipios promoverán la simplificación de trámites, facilidades administrativas y el otorgamiento de subsidios tendientes a promover las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento urbanos que se lleven a cabo por los sectores social y privado, entre otros aspectos, para:*

*I. Facilitar la regularización de la tenencia de la tierra y de títulos de propiedad, mediante los apoyos fiscales, notariales y registrales necesarios;*

*II. Otorgar los alineamientos, nomenclatura oficial, constancias de uso del suelo;*



GOBIERNO MUNICIPAL

Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400 4400  
sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/011/2019.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 27 DE FEBRERO DEL 2019



III. Simplificar y concentrar en una ventanilla única de las autorizaciones y licencias para las distintas acciones urbanas;

IV. Automatizar los procesos de expedición de constancias de uso del suelo y demás regulaciones urbanas y permitir su emisión a través de medios de comunicación electrónicos;

V. El pago de los impuestos y derechos relacionados con la transmisión de inmuebles, así como para la regularización de títulos y construcciones, que los proyectos autorizados requieran; y

VI. Dar facilidades, trato preferente y procedimientos simplificados ante las tesorías municipales y los registros públicos, concertando acuerdos de facilidades con Notarios Públicos y otros agentes involucrados en la ejecución de las acciones urbanas.

Y dado que en el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, se señala en los numerales 228 cuáles son los asuntos competencia del Pleno del Republicano Ayuntamiento aprobarlos en correlación con su similar 329, en donde se establecen los que requieren del visto bueno de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano.

**Artículo 35.** La Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano tendrá como atribuciones, responsabilidades y funciones las que le otorguen las leyes, reglamentos y demás disposiciones legales aplicables en la materia, así como las que a continuación se establecen:

I. Recibir, tramitar y en su caso autorizar, y coordinar en forma eficiente la expedición de licencias en materia de usos de suelo, edificación y construcción que presenten los solicitantes y resolver que estén apegados a las leyes, reglamentos, planes, programas, lineamientos y normatividad aplicable, conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y demás disposiciones legales aplicables;

II. Revisar y en su caso, autorizar las solicitudes para fraccionamientos en todas sus etapas, condominios horizontales y verticales subdivisiones, fusiones, relotificaciones, parcelaciones conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León y demás disposiciones legales aplicables;

TERCERO. En virtud de lo asentado en los antecedentes y consideraciones de este dictamen, esta Comisión somete a la consideración y aprobación del Republicano Ayuntamiento, el siguiente

#### ACUERDO



PRIMERO. Se aprueba delegar en el Secretario de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, las facultades consignadas a favor del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, en los artículos 328 y 329 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

SEGUNDO La Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento a través de San Pedro Garza García, Nuevo León, conservará en todo caso la atribución de ejercer directamente las facultades delegadas mediante el presente Acuerdo.

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/011/2019.

COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 27 DE FEBRERO DEL 2019

Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400 4400  
sanpedro.gob.mx



TERCERO. El presente Acuerdo iniciará su vigencia a partir de su aprobación por el Republicano Ayuntamiento.

CUARTO. Publíquese para su divulgación en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León y en la Gaceta Municipal.

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

San Pedro Garza García, N. L., a 27 de febrero de 2019.  
COMISION DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO  
DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO.

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

C. ALEJANDRO ALBERTO CARLOS PÁEZ Y ARAGÓN.  
QUINTO REGIDOR y SECRETARIO  
AUSENTE CON AVISO.

*[Firma]*  
C. MAURICIO SADA SANTOS.  
PRIMER REGIDOR y VOCAL  
A FAVOR DEL DICTAMEN

*[Firma]*  
C. JAVIER GONZÁLEZ ALCÁNTARA CÁCERES  
TERCER REGIDOR y VOCAL  
A FAVOR DEL DICTAMEN.

*[Firma]*  
C. ERNESTO JAVIER CHAPA CALVILLO  
NOVENO REGIDOR y VOCAL  
A FAVOR DEL DICTAMEN

*[Firma]*  
C. BRENDA TAFICH LANKENAU  
DÉCIMA SEGUNDA REGIDORA y VOCAL  
A FAVOR DEL DICTAMEN

ULTIMA FOJA DEL DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/011/2019.

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/011/2019.  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 27 DE FEBRERO DEL 2019



Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400.4400  
sanpedro.gob.mx



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

¿Existe algún comentario?, adelante Regidor.

**Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez.** Nada más dar un poco de antecedente de cuál es el fin de esta delegación de atribuciones.

Existe una serie de actividades o acciones que actualmente la Comisión realiza, creemos que están generando mucha burocracia en trámites ciudadanos que son muy sencillos, como son números oficiales, ampliaciones, demoliciones, en ese sentido estamos pidiendo para que se agilicen directamente estas atribuciones, se deleguen al Secretario y nos emita un informe mensual, que podamos también hacer, transmitir o informar al resto de desarrollo urbano, con el fin de agilizar trámites y no afectar al ciudadano, en temas de esta índole.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Gracias regidor Eduardo Aguilar, ¿algún otro comentario?

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

**Se aprueba el Dictamen número COYDU 2018-2021/011/2019, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada.**

**Presidente Municipal:**

**C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos**

**A favor**

**Síndico Primero y Síndica Segunda:**

**C. Francisco Juan Garza Barbosa**

**Ausente con aviso**

**C. Valeria Guerra Siller**

**Ausente con aviso**

**Regidoras y Regidores:**

**C. Mauricio Sada Santos**

**A favor**

**C. Mónica Lucia González Martínez**

**A favor**

**C. Javier González Alcántara Cáceres**

**A favor**

**C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero**

**A favor**

**C. Alejandro Alberto Carlos Páez y Aragón**

**Ausente con aviso**

**C. María Marcela Dieck Assad**

**A favor**

**C. Eduardo Armando Aguilar Valdez**

**A favor**

**C. Venecia Guzmán Elizondo**

**A favor**

**C. Ernesto Javier Chapa Calvillo**

**A favor**

**C. Karla Janette Flores Hernández**

**A favor**

**C. Juan Gabriel Ramírez Conde**

**A favor**

**C. Brenda Tafich Lanzenau**

**A favor**

**SE APRUEBA POR UNANIMIDAD.**

**Continuando con el uso de la palabra el C. Secretario del R. Ayuntamiento, expresó:** Tiene de nuevo la palabra el Presidente de la Comisión, adelante.

**Regidor, C. Eduardo Armando Aguilar Valdez.** Dictamen COYDU 2018-2021/012/2019/CUS-18679-2009.





DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/012/2019/CUS-18679-2009.

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

A los integrantes de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento, nos fue turnado de nueva cuenta el cumplimiento a la sentencia definitiva de fecha 25-veinticinco de enero de 2016-dos mil dieciséis, dictada por la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, dentro del Juicio Contencioso Administrativo número 199/2010, en términos de lo acordado por el auto de fecha 28-veintiocho de enero de 2019-dos mil diecinueve dictado por la Segunda Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, dentro del juicio anteriormente citado; promovido por los C.C. GABRIEL URQUIZA GHIORSI, MARTHA EUGENIA RUIZ MONTEMAYOR y FEDERICO MANUEL FERNÁNDEZ GARCÍA en su carácter de apoderado general de los C.C. JOSÉ ALEJANDRO SALINAS, JOSÉ LUIS ZAMORANO RENDÓN, MIGUEL ÁNGEL TREVIÑO MORA, PATRICIO MIGUEL ARROYO, TERESA PÉREZ MALDONADO FARIAS, DAVID URQUIZA GHIORSI, MARÍA ESTHELA DEL CARMEN CORTÉS RÍOS, ROBERTO BENJAMÍN CARRILLO VALADEZ FAUDO A VALLE, JORGE ROBERTO MELÉNDEZ OCÁDIZ GARZA, ALICIA DOMENE LLAGUNO DE ALDAPE, HÉCTOR SANTOS CANTÚ, HÉCTOR SANTOS SÁNCHEZ, MARIO CÉSAR GONZÁLEZ ARREDONDO, RAYMUNDO JORGE GONZÁLEZ VILLARREAL, MARÍA ELENA LAMAS DE SÁNCHEZ, BLANCA ALICIA GONZÁLEZ DE TREVIÑO DE LAMAS, ESTEBAN MAYER AQUEO, MARCELO CANALES CLARIOND y MELISA VARES LEAL, éstos en su carácter de copropietarios, respecto del predio ubicado en la calle Alejandría al Sur de la Colonia Jardines de San Agustín en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con número de expediente catastral 10-000-223, y con superficie total de 100,000 metros cuadrados (de los que forma parte la porción sur urbanizable del predio con una superficie de 39,874.26 metros cuadrados.) de la solicitud identificada con expediente administrativo CUS 18679/2009, por lo que se somete ante esa H. Autoridad el presente Dictamen, bajo los siguientes antecedentes y consideraciones de orden legal.

**ANTECEDENTES**

**PRIMERO.** Solicitud de Cambio de Uso de Suelo, de Uso Forestal a Habitacional Multifamiliar para 240-doscientas cuarenta unidades de vivienda, respecto del predio identificado en el número I. Datos Generales del presente dictamen.



Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81) 8400 4400  
sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/012/2019/CUS 18679-2009  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 27 DE FEBRERO DEL 2019



**SEGUNDO.** Acuerdo aprobado por el Republicano Ayuntamiento de este Municipio en la Sesión Ordinaria celebrada el día 09-nueve de marzo de 2010-dos mil diez, en la que se aprobó por Unanimidad, en el punto once del Orden del Día, el dictamen presentado por la entonces Comisión de Control Urbano, en sentido Negativo relativo al Expediente Administrativo CUS-18679/2009.

**TERCERO.** Resolución administrativa dictada por la entonces denominada Secretaría de Control Urbano de este Municipio, en fecha 26-veintiseis de marzo de 2010-dos mil diez, bajo el oficio AMDG/JSECU/423/2010, dentro del expediente administrativo CUS/18679/2009, mediante la cual se comunica el acuerdo aprobado por el Republicano Ayuntamiento de este Municipio en la Sesión Ordinaria celebrada el día 09-nueve de marzo de 2010-dos mil diez, en la que SE NIEGA a los solicitantes el Cambio de Uso de Suelo de Uso Forestal a Uso Habitacional Multifamiliar para 240 unidades de vivienda.

**CUARTO.** El C. GABRIEL URQUIZA GHIORSI y otros, promovieron Juicio Contencioso Administrativo número 199/2010, radicado en la Segunda Sala Ordinaria del entonces Tribunal Contencioso Administrativo del Estado de Nuevo León, en contra de la resolución descrita en el párrafo que antecede.

**QUINTO.** Mediante sentencia de fecha 25-veinticinco de enero de 2016-dos mil dieciséis, dictada por la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa en el Estado, dentro del Juicio Contencioso Administrativo número 199/2010, respecto del inmueble identificado con el expediente catastral 10-000-223, se resolvió declarar la nulidad de la negativa ficta impugnada respecto de la solicitud de autorización de cambio de uso de suelo tramitada bajo el expediente administrativo número CUS/18679/2009, en los términos que se citan a continuación:

*"...y, en consecuencia, atendiendo a lo considerado en este fallo, se **MODIFICA** la sentencia de fecha 31-treinta y uno de mayo del 2011-dos mil once, en lo que respecta al efecto dado en la misma, para quedar de la siguiente manera:*

*'En consideración de lo anteriormente expuesto, lo procedente es con fundamento en lo dispuesto por el artículo 88 fracción III de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Nuevo León, al haberse configurado la causal de ilegalidad establecida en el artículo 44 fracción IV de la Ley de Justicia Administrativa en vigor; declarar lo ilegalidad y por ende la nulidad de la negativa ficta impugnada para el efecto de que, el R. AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, autoridad demandada, dicte una resolución en la que atendiendo a la solicitud planteada por los ahora accionantes presentada ante dicha autoridad el 14- catorce de octubre de 2009-dos mil nueve, a través de la cual aplique el Plan Director de Desarrollo Urbano del Área metropolitana de Monterrey, 1988-2019, los artículos 103 y 176 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, esto último, sin que la propuesta presentada por la solicitante signifique que sea vinculante para la autoridad puesto que ésta deberá analizar y verificar si la misma es procedente y*



Juárez y Libertad.  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400.4400  
sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/012/2019/CUS 18679-2009  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 27 DE FEBRERO DEL 2019



3

congruente con lo establecido en los diversos ordenamientos de asentamientos humanos y ordenamiento territorial y demás que se consideren aplicables al caso, con la finalidad de que no contravenga el orden público, interés social y la calidad de vida de los habitantes, y estableciendo que solo por lo que corresponde a la porción del predio identificado con el expediente catastral número 10-000-223, que se ubica en la parte sur que colinda con la calle Alejandría y llega hasta la cota 800, se clasifica como área de reserva para crecimiento urbano por expansión con un uso de suelo habitacional, que se encuentra en área urbanizable, y por lo tanto es factible el uso de suelo solicitado Habitacional Multifamiliar; y que la porción de dicho terreno, en su lado norte, se limita por la cota 800 a partir de la cual inicia la porción de terreno no urbanizable o de Preservación Ecológica de Montaña misma que colinda al norte con propiedad privada; efectuado lo anterior, le fije los lineamientos y requisitos legales que las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, así como en el referido Plan Director; y solo si la parte actora cumple con lo anterior, se le conceda la Licencia de Uso de Suelo Habitacional Multifamiliar solicitada por los accionantes, únicamente, respecto a la parte sur que colinda con la calle Alejandría y llega hasta la cota 800 por todas y cada una de las consideraciones y fundamentos de derecho que quedaron precisadas en este fallo'.

**SEXO.** Acuerdo de fecha 17-dieciséis de noviembre de 2016-dos mil dieciséis, dictado por la Segunda Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, dentro del Juicio Contencioso Administrativo número 199/2010, mediante el cual se requiere al Republicano Ayuntamiento de este Municipio, el cumplimiento de la sentencia de fecha 25-veinticinco de enero de 2016-dos mil dieciséis, emitida por la Sala Superior del citado Tribunal.

**SÉPTIMO.** Resolución administrativa dictada por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, en fecha 01-primeros de marzo de 2017-dos mil diecisiete, bajo el oficio número FGT/JSODU/149/2017, mediante la cual se comunica el acuerdo dictado por el Republicano Ayuntamiento de este Municipio, en la Sesión Ordinaria celebrada el día 20-veinte de febrero de 2017-dos mil diecisiete, en la que se aprobó lo siguiente: "...y con la finalidad de asegurar el debido y correcto cumplimiento de la sentencia de fecha 25-veinticinco de enero de 2016-dos mil dieciséis, atendiendo a las distintas variables a considerar y a la complejidad de los aspectos implicados en el cumplimiento del referido fallo con exhaustividad, se estima necesario desahogar una fase de preparación previa al dictado de la resolución que exige la referida sentencia, considerando que solo una de las porciones del predio identificado con el número de expediente catastral 10-000-223, cuenta con la posibilidad de ser utilizado para la función habitacional..." se requiere al C. Gabriel Urquiza Ghiorzi y demás interesados que dentro del término de 15-quince días hábiles, alleguen al expediente CUS-18679/2009, de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano lo siguiente:

- Levantamiento topográfico geo-referenciado del predio identificado con el número de expediente catastral 10-000-223, que contenga su ubicación (bajo coordenadas geográficas y UTM), superficie y dimensiones (con rumbos, distancias y colindancias) exactas, incluyendo la delimitación precisa de las



San  
Pedro  
Garza  
García

GOBIERNO MUNICIPAL

Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400 4400  
sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/012/2019/CUS 18679-2009  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 27 DE FEBRERO DEL 2019



porciones del predio que se derivan de su segmentación por la cota de nivel 800 (ochocientos) metros de altura sobre el nivel del mar, en cuya representación gráfica deberá plasmarse cuadro de áreas del plano geo-referenciado con coordenadas del sistema (SICOF) que maneja la Dirección de Catastro del Estado de Nuevo León, así como del sistema de geo-referenciación del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (carta topográfica a escala 1:50,000), señalando las curvas de nivel correspondientes, en donde se destaque la cota 800 (ochocientos) metros de altura sobre el nivel del mar. Para lo cual deberá además anexar el (o los) archivo(s) electrónico(s) del (o los) planos respectivos en formato CD en Autocad editable.

- Ubicación exacta en los Planos de Usos y Destinos del Suelo (plano número ocho), Estructura Urbana Propuesta (plano número siete) y de Reservas del Suelo Propuestas (plano número diez) del Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988-2010, de las porciones del predio identificado con el expediente catastral número 10-000-223, que se ubica sobre y debajo de la cota 800-ochocientos metros de altura sobre el nivel del mar.

**OCTAVO.** Resolución administrativa dictada por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano en fecha 16-dieciseis de junio de 2017-dos mil diecisiete, bajo el oficio número FGT/JSODU/949/2017, mediante la cual se informa al solicitante que no es posible tenerlo por cumpliendo el requerimiento contenido en el acuerdo administrativo de fecha 01-primero de marzo del año en curso a que se refiere el número anterior, asimismo se reanuda el referido plazo, y se previene para el efecto de que incluya el cuadro de áreas del plano geo-referenciado con coordenadas del sistema (SICOF) por la Dirección de Catastro del Estado, de igual forma del sistema geo-referenciado del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, así como la ratificación de su perito bajo protesta de decir verdad, dentro del término de 05-cinco días hábiles contados a partir del día siguiente al de su notificación.

**NOVENO.** Resolución administrativa dictada por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano en fecha 25-veinticinco de agosto de 2017-dos mil diecisiete, bajo el oficio número FGT/JSODU/1465/2017, mediante la cual se tiene al C. Federico Manuel Fernández García en su carácter de Representante legal de los C.C. Gabriel Urquiza Ghiorsi, Martha Eugenia Ruiz Montemayor, José Alejandro Salinas, José Luis Zamorano Rendón, Miguel Ángel Treviño Mora, Patricio Miguel Arroyo, Teresa Pérez Maldonado Farias, David Urquiza Ghiorsi, María Esthela del Carmen Cortés Ríos, Roberto Benjamín Carrillo Valadez, Agustín Faudoa Valle, Jorge Roberto Meléndez Ocádiz Garza, Alicia Domene Llaguno de Aldape, Héctor Santos Cantú, Héctor Santos Sánchez, Mario César González Arredondo, Raymundo Jorge González Villarreal, María Elena Lamas de Sánchez, Blanca Alicia González de Treviño de Lamas, Esteban Mayer Aqueo, Marcelo Canales Clariond y Melisa Vares Leal, y éstos en su carácter de



Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400.4400  
sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/012/2019/CUJ 18679-2009  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 27 DE FEBRERO DEL 2019



copropietarios, por dando cumplimiento a la prevención efectuada mediante el acuerdo de fecha 16-dieciseis de junio de 2017-dos mil diecisiete a que se refiere el párrafo que antecede, respecto de la solicitud consistente en Cambio de Uso de Suelo, de Uso Forestal a Habitacional Multifamiliar para 240-doscientas cuarenta unidades de vivienda, dentro del expediente administrativo CUS-18679/2009.

5

**DÉCIMO.** Posteriormente se elaboró el dictamen respectivo, mismo que se sometió a la consideración del Consejo Consultivo Ciudadano de conformidad con lo dispuesto por el artículo 186, fracción IV del Reglamento de Zonificación y Usos y Destinos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en la 20ª reunión de fecha 10-diez de julio de 2018-dos mil dieciocho, emitiendo su opinión **en abstención** respecto del dictamen entonces propuesto por dicha Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano.

**DÉCIMO PRIMERO.** Una vez hecho lo anterior se sometió a la consideración de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento de este Municipio, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 186, fracción V del Reglamento de Zonificación y Usos y Destinos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en la sesión 77ª, en fecha 12-doce de septiembre de 2018-dos mil dieciocho, otorgando el Visto Bueno al dictamen de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano.

**DÉCIMO SEGUNDO.** Acuerdo aprobado por el Republicano Ayuntamiento de este Municipio en la Sesión Ordinaria celebrada el día 18-dieciocho de septiembre de 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual se resolvió aprobar la Licencia de Uso de Suelo Habitacional Multifamiliar, para la porción que se ubica en la parte sur que colinda con la calle Alejandría y llega hasta la cota 800 del predio en cuestión, en la que asimismo se informó que los lineamientos de altura máxima, remetimientos, Coeficiente de Área Verde y números de cajones de estacionamiento se determinarán de conformidad con las disposiciones vigentes al momento de solicitar la Licencia de Construcción respectiva.

**DÉCIMO TERCERO.** Resolución administrativa dictada por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano en cumplimiento a la ejecutoria emitida por la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa para el Estado de Nuevo León, dentro del recurso de revisión derivado del Juicio Contencioso Administrativo número 199/2010, tramitado bajo la Segunda Sala Ordinaria del referido tribunal; en fecha 13-trece de noviembre de 2018-dos mil dieciocho, bajo el oficio número JAFG/JSODU/125/2018, dentro del expediente administrativo en el que se actúa; mediante la cual se comunica el acuerdo aprobado por el Republicano Ayuntamiento de este Municipio en la Sesión Ordinaria celebrada el día 18-dieciocho de septiembre de 2018-dos mil dieciocho, en la que se resolvió aprobar la Licencia de Uso de Suelo



Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400.4400  
sanpedro.gobi.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/012/2019/CUS 18679-2009  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 27 DE FEBRERO DEL 2019



6

Habitacional Multifamiliar, para la porción que se ubica en la parte sur que colinda con la calle Alejandría y llega hasta la cota 800 del predio en cuestión, en la que asimismo se informó que los lineamientos de altura máxima, remetimientos, Coeficiente de Área Verde y números de cajones de estacionamiento se determinarán de conformidad con las disposiciones vigentes al momento de solicitar la Licencia de Construcción respectiva.

**DÉCIMO CUARTO.** Acuerdo dictado por la Segunda Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, en fecha 28-veintiocho de enero de 2019-dos mil diecinueve, dentro del Juicio Contencioso Administrativo número 199/2010, mediante el cual requiere nuevamente al Republicano Ayuntamiento de este Municipio para que dentro del término de 5-cinco días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta efectos la notificación del presente proveído, informe sobre el cumplimiento cabal a la sentencia de fecha 25-veinticinco de enero de enero de 2016-dos mil dieciséis, es decir, **que se pronuncie nuevamente o modifique la resolución con la que se pretende dar cumplimiento**, únicamente en relación al párrafo identificado como "Segundo", fijando los lineamientos de altura máxima, remetimientos, Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV), y número de cajones de estacionamiento, aplicando en lo conducente el Plan Director, lo dispuesto en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, específicamente sus artículos 103 y 176, debiendo observar de acuerdo al último dispositivo legal señalado, la normatividad establecida por los planes, programas, reglamentos o demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial que hayan expedido los ayuntamientos, vigentes al momento de la solicitud, incluyendo el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**DÉCIMO QUINTO.** Ahora bien, dicho cumplimiento identificado con expediente administrativo CUS 18679/2009, fue presentado ante el Consejo Consultivo Ciudadano en fecha 26-veintiséis de febrero de 2019-dos mil diecinueve, mismo que fue a favor del dictamen de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano.

**DÉCIMO SEXTO.** Ahora bien, la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo, en fecha 25-veinticinco de febrero de 2019-dos mil diecinueve, turnó a esta Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano el expediente formado con motivo de la solicitud, así como el Dictamen técnico emitido en cumplimiento al auto de fecha 28-veintiocho de enero de 2019-dos mil diecinueve dictado por la Segunda Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, dentro del juicio Contencioso Administrativo número 199/2010 respecto del cumplimiento a la sentencia definitiva de fecha 25-veinticinco de enero de 2016-dos mil dieciséis, dictada



Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400.4400  
sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/012/2019/CUS 18679-2009  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 27 DE FEBRERO DEL 2019



por la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, a fin de que quedara en posibilidad de dictaminar.

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

### CONSIDERACIONES

**PRIMERA.** La Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, antes Comisión de Control Urbano, es competente para conocer, estudiar, solventar y proponer al Republicano Ayuntamiento, el Dictamen correspondiente de conformidad con lo señalado en el artículo 11 fracción XII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 241, 281, 282 y demás relativos y aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 327, y demás relativos aplicables del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León; artículos 38, 39, 40, 42, y demás relativos aplicables de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, 26, 32, 33, 34, 35, fracción XI y demás relativos aplicable del Reglamento para el Gobierno Interior del Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León; aplicables en términos de lo establecido en el artículo Tercero Transitorio de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León.

**SEGUNDA.** El Republicano Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, es la única autoridad competente para resolver el dictamen presentado por la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, referente a la solicitud presentada de conformidad con los artículos 11 fracción XII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, 241, 281, 282 y demás relativos y aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 327, y demás relativos aplicables del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**TERCERA.** En el presente caso, a fin de dar el debido cumplimiento a la ejecutoria dictada por la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa en el Estado, dentro del Juicio Contencioso Administrativo número 199/2010, en fecha 25-veinticinco de enero de 2016-dos mil dieciséis, en términos de lo ordenado por el acuerdo dictado por la Segunda Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, en fecha 28-veintiocho de enero de 2019-dos mil diecinueve, dentro del juicio antes citado, la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano emitió dictamen técnico, mismo que a continuación se transcribe:



Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400.4400  
sanpedro.gob.mx

#### LDATOS GENERALES:

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/012/2019/CUS 18679-2009  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 27 DE FEBRERO DEL 2019



Núm. de expediente: CUS-18679/2009  
 Fecha de ingreso: 14-catorce de octubre de 2009-dos mil nueve  
 Expediente catastral: 10-000-223  
 Asunto: Solicitud de Cambio de Uso de Suelo de Uso Forestal a Habitacional Multifamiliar para 240-doscientas cuarenta unidades de vivienda.  
 Superficie: 100,000 metros cuadrados (de los que forma parte la porción sur urbanizable del predio con una superficie de 39,874.26 metros cuadrados).  
 Ubicación: Calle Alejandría al Sur de la Colonia Jardines de San Agustín en el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.  
 Propietarios: C. C. Gabriel Urquiza Ghiorzi, Martha Eugenia Ruiz Montemayor y Federico Manuel Fernández García en su carácter de Apoderado General de los C.C. José Alejandro Salinas, José Luis Zamorano Rendón, Miguel Ángel Treviño Mora, Patricio Miguel Arroyo, Teresa Pérez Maldonado Farias, David Urquiza Ghiorzi, María Esthela del Carmen Cortés Ríos, Roberto Benjamín Carrillo Valadez Faudoa Valle, Jorge Roberto Meléndez Ocadiz Garza, Alicia Domene Llaguno de Aldape, Héctor Santos Cantú, Héctor Santos Sánchez, Mario César González Arredondo, Raymundo Jorge González Villarreal, María Elena Lamas de Sánchez, Blanca Alicia González de Treviño de Lamas, Esteban Mayer Aqueo, Marcelo Canales Clariond y Melissa Vares Leal, y éstos en su carácter de copropietarios.

**II. ANTECEDENTES:**

- 1.- Solicitud de Cambio de Uso de Suelo, de Uso Forestal a Habitacional Multifamiliar para 240-doscientas cuarenta unidades de vivienda, respecto del predio identificado en el número I. Datos Generales del presente dictamen.
- 2.- Acuerdo aprobado por el R. Ayuntamiento de este Municipio en la sesión ordinaria celebrada el día 09-nueve de marzo de 2010-dos mil diez, en la que se aprobó por unanimidad, en el punto once del orden del día, el dictamen presentado por la Comisión de Control Urbano, en sentido negativo relativo al Expediente Administrativo CUS- 18679/2009.
- 3.- Resolución administrativa dictada por la entonces denominada Secretaría de Control Urbano de este Municipio, en fecha 26-veintiseis de marzo de 2010-dos mil diez, bajo el oficio AMDG/JSECU/423/2010, dentro del expediente administrativo CUS/18679/2009, mediante la cual se comunica el acuerdo aprobado por el R. Ayuntamiento de este Municipio en la sesión ordinaria celebrada el día 09-nueve de marzo de 2010-dos mil diez, en la que SE NIEGA a los solicitantes el Cambio de Uso de Suelo de Uso Forestal a Uso Habitacional Multifamiliar para 240 unidades de vivienda.
- 4.- El C. GABRIEL URQUIZA GHIORSI y otros, promovieron Juicio Contencioso Administrativo número 199/2010, radicado en la Segunda Sala Ordinaria del entonces Tribunal Contencioso Administrativo del Estado de Nuevo León, en contra de la resolución descrita en el párrafo que antecede.
- 5.- Sentencia de fecha 25-veinticinco de enero de 2016-dos mil dieciséis, dictada por la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa en el Estado, dentro del Juicio Contencioso Administrativo número 199/2010, respecto del inmueble identificado con el expediente catastral 10-000-223.
- 6.- Acuerdo de fecha 17-dieciséis de noviembre de 2016-dos mil dieciséis, dictado por la Segunda Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, dentro del Juicio Contencioso Administrativo número 199/2010, mediante el cual se requiere al R. Ayuntamiento de este Municipio el cumplimiento de la sentencia de fecha 25-veinticinco de enero de 2016-dos mil dieciséis, emitida por la Sala Superior del citado Tribunal.
- 7.- Resolución administrativa dictada por esta Secretaría en fecha 01-primer de marzo de 2017-dos mil diecisiete, bajo el oficio número FGT/JSODU/149/2017, mediante la cual se comunica el acuerdo dictado por el R. Ayuntamiento de este municipio, en la sesión ordinaria celebrada el día 20-veinte de febrero de 2017-dos mil diecisiete.

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/012/2019/CUS 18679-2009  
 COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 27 DE FEBRERO DEL 2019



Juárez y Libertad  
 Centro, C.P. 66200 San  
 Pedro Garza García, N.L.  
 T. +52 (81)8400.4400  
 sanpedro.gob.mx





9

mil diecisiete, en la que se aprobó lo siguiente: "...y con la finalidad de asegurar el debido y correcto cumplimiento de la sentencia de fecha 25-veinticinco de enero de 2016-dos mil dieciséis, atendiendo a las distintas variables a considerar y a la complejidad de los aspectos implicados en el cumplimiento del referido fallo con exhaustividad, se estima necesario desahogar una fase de preparación previa al dictado de la resolución que exige la referida sentencia, considerando que solo una de las porciones del predio identificado con el número de expediente catastral 10-000-223, cuenta con la posibilidad de ser utilizado para la función habitacional..." se requiere al C. Gabriel Urquiza Ghiorzi y demás interesados que dentro del término de 15-quinze días hábiles, alleguen al expediente CUS-18679/2009, de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano lo siguiente:

- Levantamiento topográfico geo-referenciado del predio identificado con el número de expediente catastral 10-000-223, que contenga su ubicación (bajo coordenadas geográficas y UTM), superficie y dimensiones (con rumbos, distancias y colindancias) exactas, incluyendo la delimitación precisa de las porciones del predio que se derivan de su segmentación por la cota de nivel 800 (ochocientos) metros de altura sobre el nivel del mar, en cuya representación gráfica deberá plasmarse cuadro de áreas del plano geo-referenciado con coordenadas del sistema (SICOF) que maneja la Dirección de Catastro del Estado de Nuevo León, así como del sistema de geo-referenciación del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (carta topográfica a escala 1:50,000), señalando las curvas de nivel correspondientes, en donde se destaque la cota 800 (ochocientos) metros de altura sobre el nivel del mar. Para lo cual deberá además anexar el (o los) archivo(s) electrónico(s) del (o los) planos respectivos en formato CD en Autocad editable.
- Ubicación exacta en los Planos de Usos y Destinos del Suelo (plano número ocho), Estructura Urbana Propuesta (plano número siete) y de Reservas del Suelo Propuestas (plano número diez) del Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988-2010, de las porciones del predio identificado con el expediente catastral número 10-000-223, que se ubica sobre y debajo de la cota 800 (ochocientos) metros de altura sobre el nivel del mar.

8.- Resolución administrativa dictada por esta Secretaría en fecha 16-dieciseis de junio de 2017-dos mil diecisiete, bajo el oficio número FGT/JSODU/949/2017, mediante la cual se informa al solicitante que no es posible tenerlo por cumpliendo el requerimiento contenido en el acuerdo administrativo de fecha 01-primer de marzo del año en curso a que se refiere el número anterior, asimismo se reanuda el referido plazo, y se previene para el efecto de que incluya el cuadro de áreas del plano geo-referenciado con coordenadas del sistema (SICOF) por la Dirección de Catastro del Estado, de igual forma del sistema geo-referenciado del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, así como la ratificación de su perito bajo protesta de decir verdad, dentro del término de 05-cinco días hábiles contados a partir del día siguiente al de su notificación.

9.- Resolución administrativa dictada por esta Secretaría en fecha 25-veinticinco de agosto de 2017-dos mil diecisiete, bajo el oficio número FGT/JSODU/1465/2017, mediante la cual se tiene al C. Federico Manuel Fernández García en su carácter de Representante legal de los C.C. Gabriel Urquiza Ghiorzi, Martha Eugenia Ruiz Montemayor, José Alejandro Salinas, José Luis Zamorano Rendón, Miguel Ángel Treviño Mora, Patricio Miguel Arroyo, Teresa Pérez Maldonado Farias, David Urquiza Ghiorzi, María Esthela del Carmen Cortés Ríos, Roberto Benjamín Carrillo Valadez, Agustín Faudoa Valle, Jorge Roberto Meléndez Ocadiz Garza, Alicia Domene Liaguno de Aldape, Héctor Santos Cantú, Héctor Santos Sánchez, Mario César González Arredondo, Raymundo Jorge González Villarreal, María Elena Lamas de Sánchez, Blanca Alicia González de Treviño de Lamas, Esteban Mayer Aqueo, Marcelo Canales Clariond y Melisa Vares Leal, y éstos en su carácter de copropietarios, por dando cumplimiento a la prevención efectuada mediante el acuerdo de fecha 16-dieciseis de junio de 2017-dos mil diecisiete a que se refiere el párrafo que antecede, respecto de la solicitud consistente en Cambio de Uso de Suelo, de Uso Forestal a Habitacional Multifamiliar para 240-doscientas cuarenta unidades de vivienda, dentro del expediente administrativo CUS-18679/2009.

10.- Posteriormente se elaboró el dictamen respectivo, mismo que se sometió a la consideración del Consejo Consultivo Ciudadano de conformidad con lo dispuesto por el artículo 186, fracción IV del Reglamento de Zonificación y Usos y Destinos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en la 20ª



Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400.4400  
santpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/012/2019/CUS 18679-2009  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 27 DE FEBRERO DEL 2019



reunión de fecha 10-diez de julio de 2018-dos mil dieciocho, emitiendo su opinión en **abstención** respecto del dictamen entonces propuesto por la Secretaría.

11.- Una vez hecho lo anterior se sometió a la consideración de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del R. Ayuntamiento de este Municipio, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 186, fracción V del Reglamento de Zonificación y Usos y Destinos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en la sesión 77ª, en fecha 12-doce de septiembre de 2018-dos mil dieciocho, otorgando el Visto Bueno al dictamen de la Secretaría.

12.- Acuerdo aprobado por el Republicano Ayuntamiento de este Municipio en la sesión ordinaria celebrada el día 18-dieciocho de septiembre de 2018-dos mil dieciocho, mediante el cual se resolvió aprobar la Licencia de Uso de Suelo Habitacional Multifamiliar, para la porción que se ubica en la parte sur que colinda con la calle Alejandria y llega hasta la cota 800 del predio en cuestión, en la que asimismo se informó que los lineamientos de altura máxima, remetimientos, Coeficiente de Área Verde y números de cajones de estacionamiento se determinarán de conformidad con las disposiciones vigentes al momento de solicitar la Licencia de Construcción respectiva.

13.- Resolución administrativa dictada por esta Secretaría en cumplimiento a la ejecutoria emitida por la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa para el Estado de Nuevo León, dentro del recurso de revisión derivado del Juicio Contencioso Administrativo número 199/2010, tramitado bajo la Segunda Sala Ordinaria del referido tribunal; en fecha 13-trece de noviembre de 2018-dos mil dieciocho, bajo el oficio número JAFG/JSODU/125/2018, dentro del expediente administrativo en el que se actúa; mediante la cual se comunica el acuerdo aprobado por el R. Ayuntamiento de este Municipio en la sesión ordinaria celebrada el día 18-dieciocho de septiembre de 2018-dos mil dieciocho, en la que se resolvió aprobar la Licencia de Uso de Suelo Habitacional Multifamiliar, para la porción que se ubica en la parte sur que colinda con la calle Alejandria y llega hasta la cota 800 del predio en cuestión, en la que asimismo se informó que los lineamientos de altura máxima, remetimientos, Coeficiente de Área Verde y números de cajones de estacionamiento se determinarán de conformidad con las disposiciones vigentes al momento de solicitar la Licencia de Construcción respectiva.

14.- Acuerdo dictado por la Segunda Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, en fecha 28-veintiocho de enero de 2019-dos mil diecinueve, dentro del Juicio Contencioso Administrativo número 199/2010, mediante el cual requiere nuevamente al R. Ayuntamiento de este Municipio para que dentro del término de 5-cinco días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta efectos la notificación del presente proveído, informe sobre el cumplimiento cabal a la sentencia de fecha 25-veinticinco de enero de 2016-dos mil dieciséis, es decir, **que se pronuncie nuevamente o modifique la resolución con la que se pretende dar cumplimiento**, únicamente en relación al párrafo identificado como "Segundo", fijando los lineamientos de altura máxima, remetimientos, Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV), y número de cajones de estacionamiento, aplicando en lo conducente el Plan Director, lo dispuesto en la Ley de Ordenamiento

Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, específicamente sus artículos 103 y 176, debiendo observar de acuerdo al último dispositivo legal señalado, la normatividad establecida por los planes, programas, reglamentos o demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial que hayan expedido los ayuntamientos, vigentes al momento de la solicitud, incluyendo el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

En virtud de lo anteriormente expuesto y a fin de dar el debido cumplimiento a la ejecutoria dictada por la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa en el Estado, dentro del Juicio Contencioso Administrativo número 199/2010, en fecha 25-veinticinco de enero de 2016-dos mil dieciséis, en términos de lo ordenado por el acuerdo dictado por la Segunda Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, en fecha 28-veintiocho de enero de 2019-dos mil diecinueve, dentro del juicio anteriormente citado; se emite el presente dictamen, mismo que será sometido a la consideración del R. Ayuntamiento de este Municipio para que dicte una nueva resolución en los referidos términos.



Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400.4400  
sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/012/2019/CUS 18679-2009  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 27 DE FEBRERO DEL 2019



Al efecto es menester precisar que los efectos de la sentencia dictada el 25-veinticinco de enero de 2016-dos mil dieciséis, por la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa para el Estado de Nuevo León, en el juicio contencioso administrativo número 199/2010, fue el siguiente:

"Y, en consecuencia, atendiendo a lo considerado en este fallo, se **MODIFICA** la sentencia de fecha 31-treinta y uno de mayo del 2011-dos mil once, en lo que respecta al efecto dado en la misma, para quedar de la siguiente manera:

"En consideración de lo anteriormente expuesto, lo procedente es con fundamento en lo dispuesto por el artículo 88 fracción III de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Nuevo León, al haberse configurado la causal de ilegalidad establecida en el artículo 44 fracción IV de la Ley de Justicia Administrativa en vigor; declarar la ilegalidad y por ende la nulidad de la negativa ficta impugnada para el efecto de que, el R. AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, autoridad demandada, dicte una resolución en la que atendiendo a la solicitud planteada por los ahora accionantes presentada ante dicha autoridad el 14- catorce de octubre de 2009-dos mil nueve, a través de la cual aplique el Plan Director de Desarrollo Urbano del Área metropolitana de Monterrey, 1988-2010, los artículos 103 y 176 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, esto último, sin que la propuesta presentada por la solicitante signifique que sea vinculante para la autoridad puesto que ésta deberá analizar y verificar si la misma es procedente y congruente con lo establecido en los diversos ordenamientos de asentamientos humanos y ordenamiento territorial y demás que se consideren aplicables al caso, con la finalidad de que no contravenga el orden público, interés social y la calidad de vida de los habitantes, y estableciendo que solo por lo que corresponde a la porción del predio identificado con el expediente catastral número 10-000-223, que se ubica en la parte sur que colinda con la calle Alejandria y llega hasta la cota 800, se clasifica como área de reserva para crecimiento urbano por expansión con un uso de suelo habitacional, que se encuentra en área urbanizable, y por lo tanto es factible el uso de suelo solicitado Habitacional Multifamiliar; y que la porción de dicho terreno, en su lado norte, se limita por la cota 800 a partir de la cual inicia la porción de terreno no urbanizable o de Preservación Ecológica de Montaña misma que colinda al norte con propiedad privada; efectuado lo anterior, le fije los lineamientos y requisitos legales que las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, así como en el referido Plan Director; y solo si la parte actora cumple con lo anterior, se le conceda la Licencia de Uso de Suelo Habitacional Multifamiliar solicitada por los accionantes, únicamente, respecto a la parte sur que colinda con la calle Alejandria y llega hasta la cota 800 por todas y cada uno de las consideraciones y fundamentos de derecho que quedaron precisadas en este fallo'."

Una vez hecho lo anterior esta Secretaría comunicará el respectivo acuerdo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 186, fracción VIII del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, por ser este Reglamento el que establece el procedimiento para comunicar las resoluciones que son competencia del R. Ayuntamiento.

Por otro lado, el acuerdo de fecha 28-veintiocho de enero de 2019-dos mil diecinueve, dictado por la Sala Segunda Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, dispone:

"Precisado el efecto de la sentencia así como lo manifestado por la compareciente, y lo señalado por la autoridad demandada en su resolución, esta Sala Ordinaria estima que la autoridad demandada no ha dado cabal cumplimiento a lo ordenado en la sentencia de fecha 25-veinticinco



Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81) 8400.4400  
sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/012/2019/CUS 18679-2009  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 27 DE FEBRERO DEL 2019



de enero de 2016-dos mil dieciséis, por lo que se requiere nuevamente al Republicano Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, autoridad demandada para que dentro del término legal de 05-cinco días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta efectos la notificación del presente proveído, informe sobre el cumplimiento cabal a la sentencia de fecha 25-veinticinco de enero de enero de 2016-dos mil dieciséis, es decir, que se pronuncie nuevamente o modifique la resolución con la que se pretende dar cumplimiento únicamente en relación al párrafo identificado como "Segundo", fijando los lineamientos de altura máxima, remetimientos, Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV), y número de cajones de estacionamiento, acatando estrictamente lo resuelto por la Sala Superior de este Tribunal; es decir, aplicando en lo conducente el Plan Director, lo dispuesto en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, específicamente sus artículos 103 y 176, debiendo observar de acuerdo al último dispositivo legal señalado, la normatividad establecida por los planes, programas, reglamentos o demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial que hayan expedido los ayuntamientos, vigentes al momento en que se presentó la solicitud, la parte actora, que resulten aplicables, incluyendo el Reglamento de Usos de Suelo del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León". (Nota. - La sentencia menciona erróneamente el nombre del reglamento, debiendo ser el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León).

Por lo que, a fin de dar el debido cumplimiento a los efectos del citado fallo, el presente dictamen analizará nuevamente en forma integral la solicitud de autorización o expedición de licencia de cambio de uso de suelo de forestal a multifamiliar para 240 (doscientas cuarenta) unidades de vivienda, formulada el 14-catorce de octubre del 2009-dos mil nueve, por C. C. Gabriel Urquiza Ghiorzi, Martha Eugenia Ruiz Montemayor y Federico Manuel Fernández García, éste último en su carácter de Apoderado General del resto de los copropietarios del predio identificado con el número de expediente catastral 10-000-223; en el entendido de que objeto del presente dictamen únicamente versará sobre lo solicitado.

Lo anterior, en virtud de que, conforme al artículo 248 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la licencia de uso de suelo tendrá por objeto (1) determinar el uso o cambio de uso de suelo de un predio, y (2), establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico, así como las de preservación natural y protección al ambiente; por lo que para tal efecto, es menester analizar de manera integral cuáles son las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico aplicables al predio con expediente catastral 10-000-223, conforme al Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988-2010 y el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, a fin de determinar si es o no procedente o jurídicamente factible conceder la licencia solicitada por los interesados.

Dicho análisis integral se realiza de siguiente manera:

**III. ZONIFICACIÓN:**



Juárez y Libertad  
 Centro, C.P. 66200 San  
 Pedro Garza García, N.L.  
 T. +52 (81)8400.4400  
 sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/012/2019/CUS 18679-2009  
 COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 27 DE FEBRERO DEL 2019



23



Según el Plano de Usos del Suelo y Estructura Urbana del Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988-2010, la porción del predio identificado con el expediente catastral número 10-000-223, que se ubica en la parte sur que colinda con la calle Alejandría y llega hasta la cota 800, se clasifica como **Función 1. Habitación, Género 1.1 Unifamiliar**, y se ubica dentro del Sector J, San Pedro Garza García, Distrito J4. San Agustín, del Área Metropolitana de Monterrey y en el que, de acuerdo a la **Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo por Sectores y Distritos del Área Metropolitana de Monterrey**, contenida en el citado Plan, la **Función 1. Habitación, Género 1.2 Multifamiliar, se considera Incompatible**. El propio Plan Director define como incompatible, el uso de suelo que puede considerarse como no factible, no adecuado, no recomendable, no favorable ni conveniente para que se dé en determinada área o distrito.

En ese orden de ideas, la norma de planificación o restricción de orden urbanístico relativo al uso de suelo (habitacional unifamiliar) establecido en el Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988-2010, para el predio identificado con el expediente catastral 10-000-223, **no permite autorizar o dictaminar factible (sentido positivo) la solicitud de expedición de una licencia de cambio de uso de suelo, de uso forestal a habitacional multifamiliar, para 240 (doscientos cuarenta) unidades de vivienda, formulada el 14-catorce de octubre del 2009-dos mil nueve, por C. C. Gabriel Urquiza Ghiorzi, Martha Eugenia Ruiz Montemayor y Federico Manuel Fernández García, éste último en su carácter de Apoderado General de los C.C. José Alejandro Salinas, José Luis Zamorano Rendón, Miguel Ángel Treviño Mora, Patricio Miguel Arroyo, Teresa Pérez Maldonado Farias, David Urquiza Ghiorzi, María Esthela del Carmen Cortés Ríos, Roberto Benjamín Carrillo Valadez Faudoa Valle, Jorge Roberto Meléndez Ocaáltz Garza, Alicia Domene Llaguno de Aldape, Héctor Santos Cantú, Héctor Santos Sánchez, Mario César González Arredondo, Raymundo Jorge González Villarreal, María Elena Lamas de Sánchez, Blanca Alicia González de Treviño de Lamas, Esteban Mayer Aqueo, Marcelo Canales Clariond y Melisa Vares Leal.**

Con relación a la fijación de los lineamientos, de conformidad con el Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988-2010, únicamente se determinan los siguientes:



Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81) 8400.4400  
sanpedro.gob.mx

**IV.- DENSIDADES BRUTAS Y COEFICIENTES DE OCUPACIÓN Y USO DEL SUELO PROPUESTOS POR DISTRITOS DEL ÁREA METROPOLITANA DE MONTERREY:**

**Densidad:** De conformidad con el Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988-2010 y según el Cuadro Núm. 44 de Densidades Brutas y Coeficientes de Ocupación y Uso del Suelo Propuestas por Distritos del Área Metropolitana de Monterrey, al Distrito J4 en el que se ubica la porción sur del predio identificado con el expediente catastral 10-000-223, que colinda con la calle Alejandría y llega hasta la cota 800, le corresponde una **Densidad Bruta clasificada como Baja, de 6 a 20 viviendas por hectárea.**

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/012/2019/CUS 18679-2009  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 27 DE FEBRERO DEL 2019



según el Cuadro Núm. 44 de Densidades Brutas y Coeficientes de Ocupación y Uso del Suelo Propuestos por Distritos del Área Metropolitana de Monterrey.

Ahora bien, la porción del predio que colinda con la calle Alejandría y llega hasta la cota 800, de acuerdo con el Levantamiento Topográfico realizado por el C. Ingeniero Civil Heliodoro Tovallín Castillo, con cédula profesional número 276845, expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones y considerando que el referido perito manifiesta "BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD", que dicha porción tiene una superficie de 39,874.26 metros cuadrados.

14

En atención a lo ordenado por la ejecutoria en cuestión, para determinar la densidad deberá considerarse únicamente la superficie urbanizable, es decir, aquella que en la sentencia que se cumplimenta se precisa: "solo por lo que corresponde a la porción del predio identificado con el expediente catastral número 10-000-223, que se ubica en la parte sur que colinda con la calle Alejandría y llega hasta la cota 800, se clasifica como área de reserva para crecimiento urbano por expansión con un uso de suelo habitacional, que se encuentra en área urbanizable".

Ahora bien, conforme al Levantamiento Topográfico realizado por el C. Ingeniero Civil Heliodoro Tovallín Castillo, con cédula profesional número 276845, la superficie urbanizable en cuestión, asciende a 39,874.26 metros cuadrados; por lo que aplicando la densidad bruta antes indicada (clasificada como Baja, de 6 a 20 viviendas por hectárea, según el Cuadro Número 44 de Densidades Brutas y Coeficientes de Ocupación y Uso del Suelo Propuestos por Distritos del Área Metropolitana de Monterrey del Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988-2010), resulta una densidad de 24-veinticuatro a 80-ochenta viviendas para dicha porción de terreno.

En ese orden de ideas, la norma de planificación o restricción de orden urbanístico relativo a la densidad habitacional bruta aplicable al predio identificado con el expediente catastral 10-000-223, no permite autorizar o dictaminar factible (sentido positivo) la solicitud de expedición de una licencia de uso de suelo multifamiliar para 240 (doscientos cuarenta) unidades de vivienda, formulada el 14-catorce de octubre del 2009-dos mil nueve, por C. C. Gabriel Urquiza Ghiorsi, Martha Eugenia Ruiz Montemayor y Federico Manuel Fernández García, éste último en su carácter de Apoderado General de los C.C. José Alejandro Salinas, José Luis Zamorano Rendón, Miguel Ángel Treviño Mora, Patricio Miguel Arroyo, Teresa Pérez Maldonado Fariás, David Urquiza Ghiorsi, María Esthela del Carmen Cortés Ríos, Roberto Benjamín Carrillo Valadez Fandoo Valle, Jorge Roberto Meléndez Ocañiz Garza, Alicia Domene Llaguno de Aldape, Héctor Santos Cantú, Héctor Santos Sánchez, Mario César González Arredondo, Raymundo Jorge González Villurreal, María Elena Lamas de Sánchez, Blanca Alicia González de Treviño de Lamas, Esteban Mayer Aqueo, Marcelo Canales Clariond y Melisa Vares Leal.

**Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS):** De conformidad con el Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988-2010 y según el Cuadro Número 44 de Densidades Brutas y Coeficientes de Ocupación y Uso del Suelo Propuestos por Distritos del Área Metropolitana de Monterrey, al Distrito J4 en el que se ubica la porción sur del predio identificado con el expediente catastral 10-000-223, que colinda con la calle Alejandría y llega hasta la cota 800, le corresponde el coeficiente de ocupación del suelo (COS) de 0.75; en la inteligencia de que el cálculo necesario para la verificación del cumplimiento de este lineamiento, deberá realizarse únicamente respecto a la porción sur urbanizable del predio con una superficie de 39,874.26 metros cuadrados, dado que no es posible establecer un desplante de construcción en la parte que se localiza por arriba de la cota 800 metros sobre el nivel del mar, en los términos narrados en este dictamen.

**Coefficiente de Uso del Suelo (CUS):** De conformidad con el Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988-2010 y según el Cuadro Núm. 44 de Densidades Brutas y Coeficientes de Ocupación y Uso del Suelo Propuestos por Distritos del Área Metropolitana de Monterrey, al Distrito J4 en el que se ubica la porción sur del predio identificado con el expediente catastral 10-000-223, que colinda con la calle Alejandría y llega hasta la cota 800, le corresponde el coeficiente de uso del suelo (CUS) de 1; en la



Julíez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400.4400  
sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/012/2019/CUS 18679-2009  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 27 DE FEBRERO DEL 2019



inteligencia que el cálculo necesario para la verificación del cumplimiento de este lineamiento, deberá realizarse tomando en cuenta únicamente la superficie de terreno que corresponde a la porción urbanizable del predio, esto es, la que se encuentra por debajo de la cota 800, en los términos narrados en este dictamen.

**V.- ALTURA MÁXIMA, REMETIMIENTOS, COEFICIENTE DE ÁREA VERDE Y CAJONES DE ESTACIONAMIENTO:**

15

Con relación a los lineamientos de Altura Máxima, Remetimientos, Coeficiente de Área Verde (CAV) y número de cajones de estacionamiento, se determinarán de conformidad con las disposiciones del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, vigente al momento del ingreso de la solicitud.

**ALTURA MÁXIMA:**

Con relación al lineamiento consistente en la altura máxima permitida en el predio objeto del presente trámite, en estricto acatamiento a lo ordenado por el proveído de fecha 28-veintiocho de enero de 2019-dos mil diecinueve, por la Segunda Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, en la foja 6-7:

“...se pronuncie nuevamente o modifique la resolución con la que se pretende dar cumplimiento únicamente en relación al párrafo identificado como “Segundo”, fijando los lineamientos de **altura máxima**, **remetimientos**, **Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV)**, y **número de cajones de estacionamiento**, acatando estrictamente lo resuelto por la Sala Superior de este Tribunal; es decir, aplicando en lo conducente el Plan Director, lo dispuesto en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, específicamente sus artículos 103 y 176, debiendo observar de acuerdo al último dispositivo legal señalado, la normatividad establecida por los planes, programas, reglamentos o demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial que hayan expedido los ayuntamientos, vigentes al momento en que se presentó la solicitud, la parte actora, que resulten aplicables, incluyendo el **Reglamento de Usos del Suelo del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León**”. (Nota.- La sentencia menciona erróneamente el nombre del reglamento, debiendo ser el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León).

Por lo que, para dar cumplimiento a lo anterior, y estar en posibilidad de fijar el referido lineamiento de la altura máxima permitida, en términos de la sentencia a cumplimentar y el acuerdo anteriormente citado, deberá estarse a lo dispuesto por los artículos 31, fracción I, y 32 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, mismos que disponen:

“Artículo 31.- La altura máxima que podrán tener las edificaciones destinadas a uso habitacional deben ser las siguientes:

- I. Vivienda unifamiliar según el tamaño del lote o predio, conforme a lo siguiente:

TAMAÑO DE LOTE O PREDIO	ALTURA MÁXIMA PERMITIDA
Hasta de 1,200 m2	10 metros
Mayores de 1,200 y hasta 2,500 m2	12 metros
Mayores de 2,500 m2	14 metros



Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400.4400  
sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/012/2019/CUS 18679-2009  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 27 DE FEBRERO DEL 2019



16

**Artículo 32.-** No se aplica lo dispuesto en el artículo 31, en los lotes o predios que tengan una pendiente natural entre el 30% y 45%, en estos casos las construcciones no deberán tener una altura superior a los 4.50 metros del punto más alto del lote o predio. En los demás puntos del desplante de la edificación, su altura máxima no deberá exceder de 10 metros ni sobrepasar los 4.50 metros señalados para el punto más alto del lote o predio.

Con respecto al hecho de determinar si en el predio objeto del presente asunto prevalecen o no pendientes superiores al 30%, se precisa de un levantamiento topográfico realizado por perito en la materia que contenga el análisis respectivo; en el presente caso el levantamiento topográfico que obra en autos, no se acompaña de un estudio de pendientes, por lo que no es factible materialmente determinarlas.

Al analizar el lineamiento relativo a la Altura Máxima, se puede advertir también que el mismo implica el análisis de un proyecto arquitectónico para determinar si se ajusta a las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico; y tomando en consideración que en el presente caso la solicitud de autorización que nos ocupa solo se refiere al Cambio de Uso de Suelo de Forestal a Habitacional Multifamiliar para 240-doscientas cuarenta unidades de vivienda, no es posible determinar el cumplimiento de dicho lineamiento; por lo que en este caso se fija la normatividad aplicable para la Altura Máxima, a pesar de que no es procedente autorizar el Cambio de Uso de Suelo de Forestal a Habitacional Multifamiliar para 240-doscientas cuarenta unidades de vivienda, conforme al Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988-2010.

Asimismo, cabe destacar que en la superficie restante del predio, que se localiza por arriba de la cota del nivel 800 metros sobre el nivel del mar, con superficie de 60,125.74 metros cuadrados, no es posible establecer un desplante de construcción y deberá permanecer en su estado natural, es decir, libre de construcción por ubicarse en terreno no urbanizable o de Preservación Ecológica de Montaña, APERCIBIDO que de no hacerlo así, se hará acreedor a las sanciones legales y reglamentarias que resulten aplicables.

Sin perjuicio de lo anterior, el artículo 33 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, establece:

**Artículo 33.-** Para definir la altura de una edificación no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea y de presencia visual menor en relación a los de la edificación, tales como techumbres, tanques de agua, pretilas hasta 1.20 metro de altura, cubos de elevadores, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas de televisión, antenas de radiocomunicación, radio bases de telefonía inalámbrica y construcciones ornamentales".

#### **REMETIMIENTOS:**

Resultan de aplicación para la determinación del lineamiento de construcción relativo a los remetimientos mínimos

que deberán respetar la edificación o edificaciones que se pretendan construir en la porción sur del predio identificado con el expediente catastral número 10-000-223, que colinda con la calle Alejandría y llega hasta la cota 800, con superficie de 39,874.26 metros cuadrados, el artículo 36, fracciones II, III y IV del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, los cuales disponen:

**Artículo 36.-** Las edificaciones habitacionales deberán respetar los lineamientos siguientes:

II. Remetimiento mínimo frontal del 5% de la longitud del frente del lote, con excepción de los siguientes casos:



Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400.4400  
sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/012/2019/CUS 18679-2009  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 27 DE FEBRERO DEL 2019





17

- b. Las cocheras en las viviendas, ni las construcciones sobre ellas; lo mismo se aplicará en las casetas de vigilancia menores a 10 metros cuadrados y los pórticos de acceso; y,
- c. En casos especiales, como la presencia de arbolado o rocas que por sus características físicas o de riesgo impidan cumplir con el remetimiento, la Secretaría atendiendo a las normas ecológicas, podrá hacer los ajustes necesarios relacionados con los remetimientos.

**III. Remetimiento mínimo posterior:**

b. Dos metros o el 10% de la longitud de la colindancia posterior, el que resulte mayor, cuando colinde con vivienda unifamiliar

e. No se exigirá remetimiento posterior en los sótanos.

Cuando la colindancia posterior del predio sea irregular, se tomará en consideración cada línea de la colindancia para establecer este remetimiento. Se exceptúan de lo anterior los vestidores, baños, palapas con altura máxima de 4 metros y cocheras cuando sean construcciones de un solo nivel.

**IV. Remetimiento mínimo lateral:**

- a. En el caso de lotes o predios con usos de suelo habitacional unifamiliar o multifamiliar, cuyo frente sea hasta de 7 metros, no se exigirá ningún remetimiento;
- b. En vivienda unifamiliar en lotes o predios con frente mayor a 7 y hasta 15 metros, se exigirá un solo remetimiento lateral de un metro;
- c. En vivienda unifamiliar en lotes o predios con 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 sea mayor;

Por lo que al analizar el lineamiento referente a los Remetimientos mínimos aplicables, se puede advertir que el mismo implica el análisis de un proyecto arquitectónico para determinar si se ajusta a las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico; y tomando en consideración que en el presente caso la solicitud de autorización que nos ocupa solo se refiere al Cambio de Uso de Suelo de Forestal a Habitacional Multifamiliar para 240-doscientas cuarenta unidades de vivienda, no es posible determinar el cumplimiento de dicho lineamiento; por lo que en este caso se fija la normatividad aplicable para los Remetimientos, a pesar de que no es procedente autorizar el Cambio de Uso de Suelo de Forestal a Habitacional Multifamiliar para 240-doscientas cuarenta unidades de vivienda, conforme al Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988-2010.

**COEFICIENTE DE ÁREA VERDE:**



Por cuanto al lineamiento consistente en el Coeficiente de Área Verde (CAV), en apego a lo ordenado por el acuerdo dictado por la Segunda Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, éste se determina de conformidad con el reglamento vigente al ingresar la solicitud del trámite consistente en el Cambio de Uso de Suelo de Forestal a Habitacional Multifamiliar para 240 unidades de vivienda, que lo es el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual establece en el numeral 42, fracción V, lo siguiente:

**Artículo 42.-** Los lotes o predios habitacionales deberán dejar libre de construcción para área verde (Coeficiente de Área Verde CAV), los porcentajes mínimos siguientes:

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/012/2019/CUS 18679-2009  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 27 DE FEBRERO DEL 2019

Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400.4400  
sanpedro.gob.mx



18

V. El 30% para lotes o predios con superficie mayor a 2,500 m2 en adelante.

La losa jardín no se tomará en cuenta para el cálculo del Coeficiente de Área Verde (CAV), la cual será susceptible de autorización condicionada a la imagen urbana, la solución estructural y pluvial.

En el presente caso la porción del predio identificado con el expediente catastral número 10-000-223, ubicada al sur, bajo la cota del nivel 800 metros de altura sobre el nivel del mar; cuenta con superficie de 39,874.26 metros cuadrados, es decir, mayor a 2,500 metros cuadrados, por lo que se actualiza el supuesto contenido en la fracción V del artículo 42 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, antes transcrita; es decir, se establece el Coeficiente de Área Verde (CAV) del 30%.

**NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO:**

Por cuanto al lineamiento relativo a los cajones de estacionamiento, en cumplimiento a lo acordado por la Segunda Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado dentro del Juicio Contencioso Administrativo número 199/2010, en fecha 28-veintiocho de enero de 2019-dos mil diecinueve, y a fin de que se tenga al R. Ayuntamiento Municipal por dando cumplimiento a la ejecutoria en cuestión, se determina la normatividad aplicable para el referido lineamiento, de la siguiente manera:

Al efecto resultan de aplicación los artículos 61, 62, 68 y 71 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, vigente al ingresar la solicitud consistente en el Cambio de Uso de Suelo de Forestal a Habitacional Multifamiliar para 240 unidades de vivienda, los cuales disponen:

**Artículo 61.-** Las construcciones habitacionales unifamiliares o multifamiliares deberán contar con un espacio para el estacionamiento de vehículos dentro del lote o predio conforme a lo siguiente:

Para la vivienda habitacional unifamiliar se requerirá como mínimo 1 cajón de estacionamiento hasta 100 m2 de construcción, más 1 cajón adicional por cada 100 m2 o fracción excedente, hasta un máximo de 8 cajones de estacionamiento.

**MATRIZ DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO SEGÚN USOS Y DESTINOS DEL SUELO**

Clave	Funciones	Norma de Cajones de Estacionamiento
1000	Habitacional	
1001	Vivienda aislada en predios agropecuarios o similares	1 cajón por los primeros 100 m2 ó fracción menor de construcción, más 1 cajón por cada 100 m2 o fracción excedente de construcción hasta un máximo de 8 cajones de estacionamiento
1002	Vivienda unifamiliar en lotes individuales urbanos	

Las fracciones que sean igual o mayor que el 5 se ajustarán al entero superior.

**Artículo 62.-** Para la cuantificación de cajones de estacionamiento en la vivienda unifamiliar se incluirá toda la construcción, excepto cocheras y losas jardín.



Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400.4400  
sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/012/2019/CUS 18679-2025  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 27 DE FEBRERO DEL 2019



*Artículo 68.- La entrada y salida de una cochera para edificaciones con usos habitacionales deberá estar dentro del predio o lote y sin que la rampa ocupe parte de la banqueta.*

*Artículo 71.- En los usos de suelo habitacionales unifamiliares será permitido ubicar 1 cajón de estacionamiento detrás de otro, con un máximo de 3.*

19

*De las disposiciones anteriormente transcritas se advierte que para determinar el número de cajones de estacionamiento, se precisa el análisis de un proyecto arquitectónico para determinar si se ajusta a las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico; y tomando en consideración que en el presente caso la solicitud de autorización que nos ocupa solo se refiere al Cambio de Uso de Suelo de Forestal a Habitacional Multifamiliar para 240-doscientas cuarenta unidades de vivienda, no es posible determinar el cumplimiento de dicho lineamiento; por lo que en este caso se fija la normatividad aplicable para los Cajones de Estacionamiento, a pesar de que no es procedente autorizar el Cambio de Uso de Suelo de Forestal a Habitacional Multifamiliar para 240-doscientas cuarenta unidades de vivienda, conforme al Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988-2010.*

*Ahora bien, en virtud de que la Segunda Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, mediante el acuerdo de fecha 28-veintiocho de enero de 2019-dos mil diecinueve, dictado dentro del Juicio Contencioso Administrativo número 199/2010, determinó que la autoridad demandada no ha dado cabal cumplimiento a la ejecutoria de fecha 25-veinticinco de enero de 2016-dos mil dieciséis, y solicita que el R. Ayuntamiento de este Municipio se pronuncie nuevamente o modifique la resolución con la que se pretendió dar cumplimiento, es decir, el acuerdo dictado por el R. Ayuntamiento Municipal en la sesión ordinaria celebrada el día 18-dieciocho de septiembre de 2018-dos mil dieciocho, fijando los lineamientos de altura máxima, rematamientos, Coeficiente de Área Verde y número de cajones de estacionamiento de conformidad con el reglamento vigente al ingresar la solicitud del trámite consistente en el Cambio de Uso de Suelo de uso Forestal a uso Habitacional Multifamiliar para 240-doscientas cuarenta unidades de vivienda, por lo que con el objeto de dar el debido cumplimiento a la ejecutoria a cumplimentar, se fijaron los lineamientos de construcción aplicables a la porción urbanizable del predio en cuestión, en el presente dictamen, y en consecuencia de lo anterior a fin de considerar la aplicación de dichos lineamientos se advierte además lo siguiente:*

**VI.- ANÁLISIS DE RIESGO:**

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

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

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

*La porción urbanizable del predio objeto del presente asunto, se analizó a fin de verificar las zonas de riesgos prevaletentes en la zona en que se ubica, de acuerdo con el dictamen de Soporte Técnico emitido por la Coordinación de Ingenierías de esta Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, realizado bajo el oficio número CI-AJCY-041/CHU/FEB-2019, de fecha 15-quince de febrero de 2018-dos mil dieciocho, advirtiéndose lo siguiente:*



Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400 4400  
sanpedro.gob.mx

**"DICTAMEN DE INGENIERÍAS**

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/012/2019/CJS 18679-2009  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 27 DE FEBRERO DEL 2019



*(Aplicación del Atlas de Riesgos por Juicio Contencioso)*

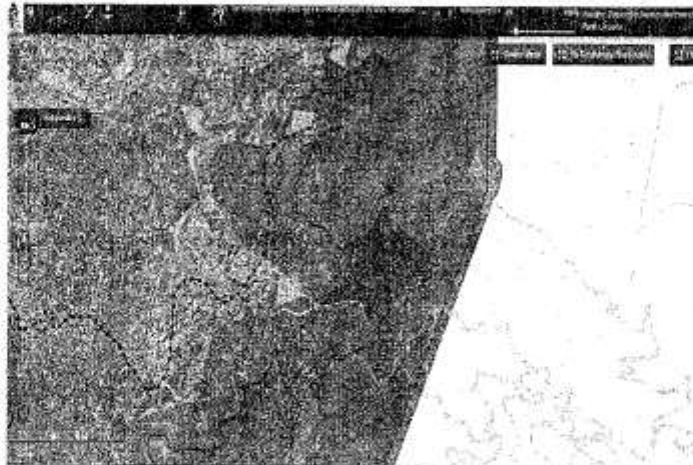
**ASUNTO.-** Revisión del Atlas de Riesgos del Estado y recomendaciones de Ingeniería para un lote con superficie de terreno urbanizable de 39,874.26m<sup>2</sup> (dentro de 100,000m<sup>2</sup> totales); con una **pendiente máxima del terreno sin especificar**. (Esto para dar cumplimiento a la ejecutoria de fecha 25 de Enero del 2016, dictada por la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, dentro del Juicio Contencioso Administrativo 199/2010)

20

**UBICACIÓN.-** *Alejandría s/n s/Colonia* (parte sur, debajo de la cota 800msnm); con número de expediente catastral 10-000-223; del municipio de San Pedro Gza.Gcía, N.L.

**IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO EN EL VISOR MUNICIPAL:**

*(ESPACIO SIN TEXTO)*



*(Predio con expediente catastral 10-000-223, colindante al sur con calle Alejandría; sombreado -en rojo con líneas finas- y línea de cota 800msnm -en rojo con línea gruesa-)*

**ANÁLISIS DEL ATLAS DE RIESGOS ESTATAL:**



Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400.4400  
sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/012/2019/CUS 18679-2009  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 27 DE FEBRERO DEL 2019



21

a) *RIESGOS (Peligros) HIDROMETEOROLÓGICOS.*



*(RIESGO HIDROMETEOROLÓGICO Alto de Inundación, por estar en Zona de Guarda en Corrientes Menores -Tipo Cañada-)*

*(ESPACIO SIN TEXTO)*

b) *RIESGOS (Peligros) GEOLÓGICOS.*



*(RIESGO GEOLÓGICO Alto y Muy Alto por estar en zona de Escenario Geológico)*



Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66300 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400.4400  
sanpedro.gobi.mx

*CONCLUSIONES*

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/012/2019/CUS 18679-2009  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 27 DE FEBRERO DEL 2019



Después de revisar los puntos mencionados en los antecedentes y los análisis, se concluye lo siguiente:

1. Con base al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León (Primera Etapa), se determina que el área urbanizable del lote en cuestión SI presenta reporte de RIESGO HIDROMETEOROLOGICO-ALTO de INUNDACIÓN por estar en Zona de Guarda en Corrientes Menores -Tipo Cañada-. Por lo tanto, se requiere de un Estudio HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO, en el cual se analice tal Riesgo, así como diseñar Propuestas Hidráulicas de remediación y hacer mención de las Recomendaciones necesarias para su mitigación y funcionamiento seguro.
2. Con base al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León (Primera Etapa), se determina que el área urbanizable del lote en cuestión SI presenta reporte de RIESGO GEOLÓGICO-ALTO y MUY ALTO por estar en zona de Escenario Geológico. Por lo tanto, se requiere de un Estudio GEOLÓGICO-GEOTÉCNICO, en el cual se analice tal Riesgo, así como diseñar Propuestas Geotécnicas de remediación y hacer mención de las Recomendaciones necesarias para su mitigación y funcionamiento seguro.

De lo anterior se concluye que en la porción en cuestión, existen riesgos de tipo hidrometeorológico y geológico, por lo que de haber procedido el Cambio de Uso de Suelo de uso Forestal a uso Habitacional Multifamiliar para 240-doscientos cuarenta unidades de vivienda, entonces al solicitar la expedición de la licencia de construcción respectiva, habría sido necesario acompañar los estudios relativos en términos de lo resuelto en el dictamen de soporte técnico antes transcrito, así como las medidas de mitigación correspondientes a los citados riesgos, considerando lo dispuesto en los artículos 715, fracciones II y XIII, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. Ahora bien, independientemente de lo anterior, al encontrarse en una zona con los riesgos antes identificados, es indispensable contar con el dictamen de la Comisión de Conurbación previsto en el artículo 29, fracciones VIII y IX, de la misma ley, en relación con lo previsto en los artículos 5, fracciones II, apartados "a", "d", "e", III, apartados "d" y "e", y IV, 8, 9, 79, fracciones III, IV, VII y X, 88, 103, fracción I, 106, fracciones I, II y IV, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Al no ser factible el cambio de uso de suelo y la densidad pretendida por los interesados, es innecesario apereibir a los solicitantes que al peticionar la expedición de la Licencia de Construcción respectiva, deben acompañar los dictámenes correspondientes a los riesgos hidrológicos y geológicos prevalectentes en el predio en cuestión, debidamente suscritos por los respectivos peritos en el que se establezcan las medidas de mitigación correspondientes, de conformidad con lo dispuesto por el reglamento que resulte aplicable, so pena de negar lo solicitado.

Sin perjuicio de lo anterior cabe mencionar que en el presente caso, el levantamiento topográfico practicado al predio identificado con el expediente catastral número 10-000-223, no contiene el análisis de las pendientes prevalectentes en el mismo, por lo que al solicitar la expedición de la licencia de construcción en dicho predio, deberá cumplir con el requisito consistente en presentar un levantamiento topográfico en el que se contenga el respectivo análisis de las pendientes, de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias que resulten aplicables.



**VII.- CESIÓN DE ÁREAS MUNICIPALES:**

En el presente caso, la porción declarada como urbanizable por la ejecutoria a cumplimentar, que se ubica al sur del predio identificado con el expediente catastral número 10-000-223, y colinda con la calle Alejandría hasta la costa del nivel 800 metros de altura sobre el nivel del mar, con superficie de 39,874.26 metros cuadrados en este Municipio, es decir, fuera de un fraccionamiento autorizado.

Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400.4400  
sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/012/2019/CUS 18679-2009  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 27 DE FEBRERO DEL 2019



Ahora bien, los usos del suelo son una acción de crecimiento de conformidad con el artículo 143, fracción XI de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León:

**“Artículo 143.-** Son acciones de crecimiento en un centro de población las siguientes:

**XI.- Los usos del suelo urbano con o sin construcciones”.**

Por lo que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 149, inciso a) de la Ley anteriormente citada, los predios habitacionales no comprendidos dentro de un fraccionamiento autorizado, deberán ceder una superficie a favor del Municipio:

**“Artículo 149.-** En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente:

- a) Los predios habitacionales, cederán el 17% del área que resulte de restar al área total del predio, las áreas de afectación y vialidades, o 22veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor; En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente en cuyo caso se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá una vigencia de tres meses.
- b) Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7% del área que resulte de restar al área total del predio, las áreas de afectación y vialidades.

Esta cesión o pago servirá para la formación de áreas verdes, equipamientos públicos y reservas territoriales.

Al no ser procedente el cambio de uso de suelo y la densidad pretendidos por los interesados, es innecesario apercibir a los solicitantes que al petitionar la expedición de la Licencia de Construcción respectiva, deben acreditar haber cedido áreas a favor del Municipio, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 149, inciso a) de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, vigente al ingresar el trámite en el que se actúa, en relación con el artículo 113 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**VIII.- CONCLUSIÓN:**

Dado que la sentencia del 25-veinticinco de enero del 2016-dos mil dieciséis, dictada por la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, dentro del juicio contencioso administrativo 199/2010, ordena dictar con plenitud de jurisdicción una nueva resolución en la que la autoridad administrativa municipal (1) atienda a la solicitud de cambio de uso de suelo de forestal a habitacional multifamiliar para 240 (doscientas cuarenta) unidades de vivienda, (2) aplique el Plan Director de Desarrollo Urbano del Área metropolitana de Monterrey 1988-2010, (3) sin que deba considerarse que la propuesta de los interesados sea vinculante para esta autoridad, (4) analizando si dicha solicitud es procedente y congruente con lo establecido en los diversos ordenamientos de asentamientos humanos y ordenamiento territorial y demás que se consideren aplicables al caso, con la finalidad de que no se contravengan el orden público, el interés social y la calidad de vida de los habitantes, (5) sólo por lo que corresponde a la porción de superficie urbanizable de 39,874.26 (treinta y nueve mil ochocientos setenta y cuatro punto veintiséis) metros cuadrados (ubicada al sur del predio identificado con expediente catastral 10-000-223, colindante con la calle

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/012/2019/CUS 18679-2009  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 27 DE FEBRERO DEL 2019



Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400.4400  
sanpedro.gob.mx



24

Alejandro y por debajo de la cota de 800-ochocientos metros sobre el nivel del mar); (6) y efectuado lo anterior fije los lineamientos y requisitos legales que las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, así como en el referido Plan Director de Desarrollo Urbano del Área metropolitana de Monterrey 1988-2010, y que solamente en el caso de que los interesados (7) cumplan con las normas de planificación o restricciones de orden urbanísticos aplicables, se les conceda la Licencia de Cambio de Uso de Suelo Forestal a Habitacional Multifamiliar para 240 (doscientas cuarenta) unidades de vivienda, únicamente respecto a la parte sur que colinda con la calle Alejandro y llega hasta la cota 800 sobre el nivel del mar; se dictamina lo siguiente:

La porción sur urbanizable con superficie de 39,874.26 metros cuadrados, según el Plano de Usos del Suelo y Estructura Urbana del Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988-2010, se clasifica como **Función 1. Habitación, Género 1.1 Unifamiliar**, y se ubica dentro del Sector J. San Pedro Garza García, Distrito J4. San Agustín, del Área Metropolitana de Monterrey y según la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo por Sectores y Distritos del Área Metropolitana de Monterrey, contenida en el citado Plan, la Función 1. Habitación, Género 1.2 Multifamiliar, se considera Incompatible. El propio Plan Director define como incompatible: el uso de suelo que puede considerarse como no factible, no adecuado, no recomendable, no favorable ni conveniente para que se dé en determinada área o distrito.

Por lo que si bien lo solicitado consiste en la expedición del Cambio de Uso de Suelo de Forestal a Habitacional Multifamiliar para 240-doscientas cuarenta unidades de vivienda, atendiendo a que para la porción urbanizable ubicada al sur del predio en cuestión y que tiene una superficie de 39,874.26 metros cuadrados, y en estricto acatamiento a la ejecutoria en cuestión, resulta de aplicación al presente caso, lo dispuesto por el Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988-2010, según el cual, a la porción en cita, le corresponde el uso de suelo Habitacional Unifamiliar; y toda vez que la densidad aplicable en términos del párrafo que antecede, resulta ser de 24-veinticuatro a 80-ochenta unidades de vivienda, es decir, inferior a las 240-doscientas cuarenta unidades de vivienda solicitadas; por lo que se impone es NEGAR el Cambio de Uso de Suelo de Forestal a Habitacional Multifamiliar para 240-doscientas cuarenta unidades de vivienda.

Sin perjuicio de lo anterior, a la referida porción con superficie de 39,874.26 metros cuadrados, ubicada al sur del predio en cuestión, le corresponden los lineamientos urbanísticos relativos a la densidad, Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), aplicables para el uso de suelo Habitacional Unifamiliar, de conformidad con el Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988-2010, según lo expuesto en el número III ZONIFICACIÓN del presente dictamen.

Por otra parte se determina que la altura se fijará en base a lo dispuesto por los artículos 31, 32 y 33 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; los remesimientos mínimos permitidos de conformidad con el artículo 36 del referido Reglamento; el Coeficiente de Área Verde (CAV) de conformidad con el artículo 42 del Reglamento en cita; y el número de cajones de estacionamiento con fundamento en los numerales 61, 62, 68 y 71 del multicitado Reglamento.

Asimismo, cabe mencionar que el presente dictamen será sometido a la consideración del R. Ayuntamiento de este Municipio para que dicte una nueva resolución en la que se fijen los lineamientos de construcción aplicables a la porción del predio identificado con el expediente catastral número 10-000-223, que se ubica en la parte sur que colinda con la calle Alejandro y llega hasta la cota del nivel 800 metros sobre el nivel del mar; en los términos anteriores.

Lo anterior para el efecto de que se tenga a la autoridad responsable, R. Ayuntamiento Municipal, por dando el debido cumplimiento a lo ordenado por la ejecutoria dictada por la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, en fecha 25-veinticinco de enero de 2016-dos mil dieciséis, dentro del Juicio Contencioso Administrativo número 199/2010; así como al acuerdo emitido por la Segunda Sala Ordinaria del referido tribunal, en fecha 28-veintiocho de enero de 2019-dos mil diecinueve.



Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66000 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400 4400  
sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/012/2019/CUS 18679/2009  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 27 DE FEBRERO DEL 2019





Por lo que una vez hecho lo anterior esta Secretaría comunicará el respectivo acuerdo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 186, fracción VIII del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

A T E N T A M E N T E

SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, 22 DE FEBRERO DEL 2019

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

Rúbrica

ARQ. JAVIER ALBERTO DE LA FUENTE GARCÍA.

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

Rúbrica

ARQ. CÉSAR ARTURO TRUJILLO PADILLA."

CUARTA. Por lo anteriormente expuesto y fundado, esta Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del Republicano Ayuntamiento, a fin de dar el debido cumplimiento a la ejecutoria dictada por la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa en el Estado, dentro del Juicio Contencioso Administrativo número 199/2010, en fecha 25-veinticinco de enero de 2016-dos mil dieciséis, en términos de lo ordenado por el acuerdo dictado por la Segunda Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, en fecha 28-veintiocho de enero de 2019-dos mil diecinueve, dentro del juicio antes citado, y una vez visto el análisis realizado por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, procedemos a dictaminar en torno a lo señalado en dicha opinión técnica, bajo los siguientes términos:

Como primer punto es importante precisar que los efectos de la sentencia dictada el 25-veinticinco de enero de 2016-dos mil dieciséis, por la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa para el Estado de Nuevo León, en el juicio contencioso administrativo número 199/2010, fueron los siguientes:

"...y, en consecuencia, atendiendo a lo considerado en este fallo, se MODIFICA la sentencia de fecha 31-treinta y uno de mayo del 2011-dos mil once, en lo que respecta al efecto dado en la misma, para quedar de la siguiente manera:

*'En consideración de lo anteriormente expuesto, lo procedente es con fundamento en lo dispuesto por el artículo 88 fracción III de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Nuevo León, al haberse configurado la causal de ilegalidad establecida en el artículo 44 fracción IV de la Ley de Justicia Administrativa en vigor; declarar la ilegalidad y por ende la nulidad de la negativa ficta impugnada para el efecto de que, el R. AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN, autoridad demandada, dicte una resolución en la que atendiendo a la solicitud planteada por los ahora accionantes presentada ante dicha autoridad el 14- catorce de octubre de 2009-dos mil nueve, a través de la cual aplique el Plan Director de Desarrollo Urbano del Área metropolitana de Monterrey, 1988-2010, los artículos 103 y 176 de la Ley de Ordenamiento*



San Pedro Garza García

GOBIERNO MUNICIPAL

Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400 4400  
sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/012/2019/CIJS 18679-2039  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 27 DE FEBRERO DEL 2019



26

*Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, esto último, sin que la propuesta presentada por la solicitante signifique que sea vinculante para la autoridad puesto que ésta deberá analizar y verificar si la misma es procedente y congruente con lo establecido en los diversos ordenamientos de asentamientos humanos y ordenamiento territorial y demás que se consideren aplicables al caso, con la finalidad de que no contravenga el orden público, interés social y la calidad de vida de los habitantes, y estableciendo que solo por lo que corresponde a la porción del predio identificado con el expediente catastral número 10-000-223, que se ubica en la parte sur que colinda con la calle Alejandria y llega hasta la cota 800, se clasifica como área de reserva para crecimiento urbano por expansión con un uso de suelo habitacional, que se encuentra en área urbanizable, y por lo tanto es factible el uso de suelo solicitado Habitacional Multifamiliar; y que la porción de dicho terreno, en su lado norte, se limita por la cota 800 a partir de la cual inicia la porción de terreno no urbanizable o de Preservación Ecológica de Montaña misma que colinda al norte con propiedad privada; efectuado lo anterior, le fije los lineamientos y requisitos legales que las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, así como en el referido Plan Director; y solo si la parte actora cumple con lo anterior, se le conceda la Licencia de Uso de Suelo Habitacional Multifamiliar solicitada por los accionantes, únicamente, respecto a la parte sur que colinda con la calle Alejandria y llega hasta la cota 800 por todas y cada una de las consideraciones y fundamentos de derecho que quedaron precisadas en este fallo'."*

Como se puede advertir de los efectos del citado fallo, el debido cumplimiento de la sentencia de fecha 25-veinticinco de enero de 2016-dos mil dieciséis, es de carácter complejo, en la medida en que comprende adoptar diversas decisiones que se encuentran condicionadas por el análisis de distintas cuestiones de hecho y de derecho estrechamente vinculadas, tal y como se precisó en el acuerdo previo de cumplimiento dictado por el R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, en su sesión ordinaria del 20-veinte de febrero del año 2017-dos mil diecisiete.

Lo anterior, en virtud de que el Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León precisó en los efectos del citado fallo que el R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, quedaba en plenitud de jurisdicción para dictar una nueva resolución en la que atendiera la solicitud presentada por los demandantes ante esta autoridad el 14-catorce de octubre de 2009-dos mil nueve; bajo la condición fundamental de que dicha resolución debía partir de la aplicación del Plan Director de Desarrollo Urbano del Área metropolitana de Monterrey, 1988-2010, así como de los artículos 103 y 176 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado.

Esto en el contexto de que la resolución negativa adoptada por el R. Ayuntamiento en fecha 09-nueve de marzo de 2010-dos mil diez, con motivo de la referida solicitud, tramitada dentro del expediente administrativo CUS 18679/2009 (declarada nula por el Tribunal de Justicia Administrativa del Estado), se fundó en las disposiciones del Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente en la época de



San  
Pedro  
Garza  
García

GOBIERNO MUNICIPAL

Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400.4400  
sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/012/2019/CUS 18679-2009  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 27 DE FEBRERO DEL 2019



presentación de dicha solicitud y no en el citado Plan Director de Desarrollo Urbano del Área metropolitana de Monterrey, 1988-2010; por lo que en atención a los lineamientos contenidos en la sentencia de fecha 25-veinticinco de enero de 2016-dos mil dieciséis, **el cumplimiento de mérito requería de un nuevo análisis que comprendiera las afirmaciones de hecho y de derecho en ella enunciados y que al mismo tiempo satisfaga en todos los aspectos los principios de certeza y seguridad jurídica**, que constituyen la base de los requisitos de fundamentación y motivación de todo acto de autoridad, bajo la idea fundamental de legalidad de la actuación del poder público.

Es decir, la decisión que sea tomada en la nueva resolución que se dicte en cumplimiento de la sentencia de fecha 25-veinticinco de enero de 2016-dos mil dieciséis, **debe partir, bajo el principio fundamental de congruencia** (artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y 55, párrafo segundo, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nuevo León), **del análisis del objeto y fin de la solicitud de cambio de uso de suelo de forestal a multifamiliar para 240-doscientas cuarenta unidades habitacionales**, presentada por los interesados ante esta autoridad, conforme a las disposiciones contenidas en el Plan Director de Desarrollo Urbano del Área metropolitana de Monterrey, 1988-2010, así como de los artículos 103 y 176 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado.

De ahí que el propio Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, estableciera que la propuesta presentada por los solicitantes no significaba que fuera vinculante para esta autoridad; puesto que -enfatizó dicho Tribunal- el R. Ayuntamiento de esta municipalidad **debe analizar y verificar si la misma es procedente y congruente con lo establecido en los diversos ordenamientos de asentamientos humanos y ordenamiento territorial y demás que se consideren aplicables al caso** (como en este caso el mismo tribunal estatal determinó era el Plan Director de Desarrollo Urbano del Área metropolitana de Monterrey, 1988-2010), **con la finalidad de que no contravenga el orden público, interés social y la calidad de vida de los habitantes.**

Por ello también los efectos del citado fallo indican que el cumplimiento del mismo implicaba necesariamente la obligación de fijar cuáles son los lineamientos y requisitos legales aplicables a la solicitud de autorización tramitada bajo el expediente administrativo CUS 18679/2009, conforme a las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, así como en el referido Plan Director de Desarrollo Urbano del Área metropolitana de Monterrey, 1988-2010; y que **solo si la parte demandante cumplía con dichos lineamientos**, podía concedérsele la Licencia de Uso de Suelo Habitacional Multifamiliar solicitada en sede administrativa, únicamente, respecto a



GOBIERNO MUNICIPAL

San  
Pedro  
Garza  
García

Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66209 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400.4400  
sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/012/2019/CUS 18679-2009  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 27 DE FEBRERO DEL 2019



la parte sur que colinda con la calle Alejandría y llega hasta la cota de 800 metros sobre el nivel del mar.

Por ello fue que en la resolución adoptada en la sesión ordinaria de fecha veinte febrero del 2017-dos mil diecisiete, el R. Ayuntamiento de San Pedro Garza García, Nuevo León, consideró que, para estar en condiciones de dictar conforme a derecho la nueva resolución requerida por el Tribunal de Justicia Administrativa, se requería hacer lo siguiente:

- a) Ubicar con exactitud la ubicación del predio identificado con el expediente catastral número 10-000-223, en los distintos planos que se contienen en el Plan Director de Desarrollo Urbano del Área metropolitana de Monterrey, 1988-2010.
- b) Acto seguido, delimitar con exactitud la ubicación, dimensiones y demás características topográficas que tienen las porciones del predio identificado con el expediente catastral número 10-000-223, que se ubican por debajo y por encima de la cota de nivel de 800 (ochocientos) metros de altura sobre el nivel del mar.
- c) En función de lo anteriores cuestiones de hecho, determinar las normas jurídicas de control de densidad que, contenidas en el Plan Director de Desarrollo Urbano del Área metropolitana de Monterrey, 1988-2010, así como en la abrogada Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano (entre las que se ordenó considerar las previstas en los artículos 103 y 176) y en el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo vigente en aquella fecha en este Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, resultan aplicables para atender y resolver adecuadamente la solicitud de fecha 14-catorce de octubre de 2009-dos mil nueve, respecto la autorización del Cambio de Uso de Suelo de Uso Forestal a Habitacional Multifamiliar, para 240-doscientas cuarenta unidades de vivienda, respecto al predio antes mencionado.

Por otro lado, el acuerdo de fecha 28-veintiocho de enero de 2019-dos mil diecinueve, dictado por la Sala Segunda Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, dispone:

*"Precisado el efecto de la sentencia así como lo manifestado por la compareciente, y lo señalado por la autoridad demandada en su resolución, esta Sala Ordinaria estima que la autoridad demanda no ha dado cabal cumplimiento a lo ordenado en la sentencia de fecha 25-veinticinco de enero de 2016-dos mil dieciséis, por lo que se requiere nuevamente al Republicano Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, autoridad demandada para que dentro del término legal de 05-cinco días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta efectos la notificación del presente proveído, informe sobre el cumplimiento cabal a la sentencia de fecha 25-veinticinco de enero de 2016-dos mil dieciséis, es decir, que se pronuncie nuevamente o modifique la resolución con la que se pretende dar cumplimiento únicamente en relación al párrafo identificado como "Segundo", fijando los lineamientos de altura máxima, rematamientos, Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV), y número de cajones de estacionamiento, incalzando estrictamente el resultado por*



Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81) 8400 4400  
sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/012/2019/CUS 18679-2009  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 27 DE FEBRERO DEL 2019



la Sala Superior de este Tribunal; es decir, aplicando en lo conducente el Plan Director, lo dispuesto en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, específicamente sus artículos 103 y 176, debiendo observar de acuerdo al último dispositivo legal señalado, la normatividad establecida por los planes, programas, reglamentos o demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial que hayan expedido los ayuntamientos, vigentes al momento en que se presentó la solicitud, la parte actora, que resulten aplicables, incluyendo el Reglamento de Usos de Suelo del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León". (Nota. - La sentencia menciona erróneamente el nombre del reglamento, debiendo ser el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León)."

En esa tesitura a fin de dar el debido cumplimiento a los efectos del fallo del 25-veinticinco de enero de 2016-dos mil dieciséis, **el presente dictamen parte de la necesidad jurídica de analizar nuevamente y en forma integral la solicitud de autorización o expedición de licencia de cambio de uso de suelo de forestal a multifamiliar para 240 (doscientas cuarenta) unidades de vivienda**, formulada el 14-catorce de octubre del 2009-dos mil nueve, por los C.C. Gabriel Urquiza Ghiorzi, Martha Eugenia Ruiz Montemayor y Federico Manuel Fernández García, éste último en su carácter de Apoderado General del resto de los copropietarios del predio identificado con el número de expediente catastral 10-000-223; en el entendido de que objeto del presente dictamen únicamente versará sobre lo solicitado en estricto sentido.

Lo anterior, a fin de cumplir con los principios constitucionales de legalidad, congruencia, certeza y seguridad jurídica, en el dictado de la nueva resolución que se ha de dictar en cumplimiento del fallo del 25-veinticinco de enero de 2016-dos mil dieciséis; esto sin contravenir el lineamiento precisado en la propia sentencia que se cumplimenta, en el sentido de que la solicitud de cambio de uso de suelo y la propuesta de densidad tramitada bajo el expediente administrativo CUS 18679/2009, **no significaba que fuera vinculante para esta autoridad**; puesto que -como enfatizó el propio Tribunal- el R. Ayuntamiento de esta municipalidad **debe analizar y verificar si la misma es procedente y congruente con lo establecido en los diversos ordenamientos de asentamientos humanos y ordenamiento territorial y demás que se consideren aplicables al caso** (como en este caso el mismo tribunal estatal determinó era el Plan Director de Desarrollo Urbano del Área metropolitana de Monterrey, 1988-2010), **con la finalidad de que no contravenga el orden público, interés social y la calidad de vida de los habitantes.**

Lo anterior, en el entendido de que, conforme al artículo 248 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, **la licencia de uso de suelo tendrá por objeto (1) determinar el uso o cambio de uso de suelo de un predio, y (2), establecer las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico**, así como las de preservación natural y protección al ambiente; por lo que para tal efecto, **es menester**

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/012/2019/CUS 18679-2009  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 27 DE FEBRERO DEL 2019



Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81) 8400.4400  
sanpedro.gob.mx



30

**analizar de manera integral** cuáles son las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico aplicables al predio con expediente catastral 10-000-223, conforme al Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988-2010 y el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, a fin de determinar si es o no procedente o jurídicamente factible conceder la licencia de cambio de uso de suelo y de densidad solicitada por los interesados.

**QUINTA.** En ese orden de ideas, no pasa inadvertido que en la sesión ordinaria del 18-dieciocho de septiembre del 2018-dos mil dieciocho, el R. Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, integrado por quienes fueron elegidos para el ejercicio constitucional 2015-2018, aprobó un dictamen de cumplimiento de la sentencia que ahora nos ocupa nuevamente; cuyos efectos y alcances han quedado precisados en la consideración cuarta del presente dictamen.

En el referido dictamen aprobado el 18-dieciocho de septiembre del 2018-dos mil dieciocho, el propio Ayuntamiento de esta municipalidad reconoció que, según el Plano de Usos del Suelo y Estructura Urbana del Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988-2010, la porción del predio identificado con el expediente catastral número 10-000-223, que se ubica en la parte sur que colinda con la calle Alejandría y llega hasta la cota 800, **se clasifica como Función 1. Habitación, Género 1.1 Unifamiliar, y se ubica dentro del Sector J. San Pedro Garza García, Distrito J4. San Agustín, del Área Metropolitana de Monterrey y en el que, de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo por Sectores y Distritos del Área Metropolitana de Monterrey, contenida en el citado Plan, la Función 1. Habitación, Género 1.2 Multifamiliar, se considera Incompatible.**

Asimismo, en el dictamen aprobado el 18-dieciocho de septiembre del 2018-dos mil dieciocho, el propio Ayuntamiento de esta municipalidad reconoció que el propio Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988-2010, **define como incompatible, el uso de suelo que puede considerarse como no factible, no adecuado, no recomendable, no favorable ni conveniente para que se dé en determinada área o distrito.**

Por otro lado, en el mismo dictamen aprobado el 18-dieciocho de septiembre del 2018-dos mil dieciocho, el propio Ayuntamiento de esta municipalidad reconoció que el Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988-2010, establecía que, respecto a la densidad habitacional, de conformidad con el Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988-2010 y según el Cuadro Núm. 44 de Densidades Brutas y Coeficientes de Ocupación y Uso del Suelo Propuestos por Distritos del Área Metropolitana de Monterrey, al Distrito J4 en el que



Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400.4400  
sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO CDYDU 2018-2021/012/2019/CUS 18679-2009  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 27 DE FEBRERO DEL 2019



se ubica la porción sur del predio identificado con el expediente catastral 10-000-223, que colinda con la calle Alejandría y llega hasta la cota 800, le corresponde una **Densidad Bruta clasificada como Baja, de 6 a 20 viviendas por hectárea**, según el Cuadro Núm. 44 de Densidades Brutas y Coeficientes de Ocupación y Uso del Suelo Propuestos por Distritos del Área Metropolitana de Monterrey.

31

Respecto a dicha norma de planificación o restricción de orden urbanístico se advierte que, tal y como se indica en el consideración sexta del presente dictamen, y conforme al Levantamiento Topográfico realizado por el C. Ingeniero Civil Heliodoro Tovalín Castillo, con cédula profesional número 276845, la superficie urbanizable del predio identificado con el expediente catastral 10-000-223, asciende a 39,874.26 metros cuadrados; por lo que aplicando la densidad bruta antes indicada (clasificada como Baja, de 6 a 20 viviendas por hectárea, según el Cuadro Número 44 de Densidades Brutas y Coeficientes de Ocupación y Uso del Suelo Propuestos por Distritos del Área Metropolitana de Monterrey del Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988-2010), **resulta una densidad de veinticuatro a 80-ochenta viviendas para dicha porción de terreno**; la cual evidentemente resulta mucho menor a la densidad de 240-doscientas cuarenta unidades de vivienda solicitada por los por C. C. GABRIEL URQUIZA GHIORSI, MARTHA EUGENIA RUIZ MONTEMAYOR Y FEDERICO MANUEL FERNÁNDEZ GARCÍA, ÉSTE ÚLTIMO EN SU CARÁCTER DE APODERADO GENERAL DE LOS C.C. JOSÉ ALEJANDRO SALINAS, JOSÉ LUIS ZAMORANO RENDÓN, MIGUEL ÁNGEL TREVIÑO MORA, PATRICIO MIGUEL ARROYO, TERESA PÉREZ MALDONADO FARÍAS, DAVID URQUIZA GHIORSI, MARÍA ESTHELA DEL CARMEN CORTÉS RÍOS, ROBERTO BENJAMÍN CARRILLO VALADEZ FAUDOA VALLE, JORGE ROBERTO MELÉNDEZ OCÁDIZ GARZA, ALICIA DOMENE LLAGUNO DE ALDAPE, HÉCTOR SANTOS CANTÚ, HÉCTOR SANTOS SÁNCHEZ, MARIO CÉSAR GONZÁLEZ ARREDONDO, RAYMUNDO JORGE GONZÁLEZ VILLARREAL, MARÍA ELENA LAMAS DE SÁNCHEZ, BLANCA ALICIA GONZÁLEZ DE TREVIÑO DE LAMAS, ESTEBAN MAYER AQUEO, MARCELO CANALES CLARIOND Y MELISA VARES LEAL.

En ese sentido, es importante tener presente que, conforme a lo establecido en los artículos 1, fracciones V, VI y VII, 3, 4, 6, fracción II, 7, 8, 12, fracciones I y XVI, 38, 90, 215, fracción XII, 217 y 248 de la Ley Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, el Municipio tiene la responsabilidad de vigilar y garantizar el cumplimiento de las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico previstos en los planes o programas de desarrollo urbano, como lo son el uso de suelo y la densidad de viviendas, en función de la capacidad de soporte del territorio y el desarrollo urbano armónico, teniendo como propósito el incrementar la calidad de vida a los habitantes del Estado.



Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400.4400  
sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/012/2019/CUS 18679-2009  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 27 DE FEBRERO DEL 2019



Por consiguiente, resulta indudable que, conforme a lo establecido en el Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988-2010, no es jurídicamente factible autorizar el cambio de uso de suelo de forestal a habitacional multifamiliar para 240 (doscientas cuarenta viviendas) que nos ocupa, dado que ni el uso de suelo habitacional multifamiliar ni la densidad solicitada se encuentran justificadas conforme a dicha normatividad urbanística, que establece un muy baja intensidad de aprovechamiento del suelo bajo el género unifamiliar; y siendo que la pretensión deducida por los interesados implica una muy alta intensidad de aprovechamiento del predio con expediente catastral 10-000-223, bajo el género habitacional multifamiliar, que no se encuentra justificada conforme a la capacidad de soporte del territorio o zona donde se ubica el referido predio, lo que se imponía era que el Ayuntamiento negara el cambio de uso de suelo y la densidad solicitados el 14-catorce de octubre del 2009-dos mil nueve, durante la sesión del 18-dieciocho de septiembre del 2018-dos mil dieciocho.

En tales condiciones, se estima que en el presente caso se actualizan las condiciones previstas en el artículo 50 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, para revocar el acuerdo tomado en la sesión ordinaria del 18-dieciocho de septiembre del 2018-dos mil dieciocho, por el R. Ayuntamiento del Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, integrado por quienes fueron elegidos para el ejercicio constitucional 2015-2018, en supuesto cumplimiento del fallo dictado en el juicio contencioso administrativo 199/2010, en fecha 25-veinticinco de enero de 2016-dos mil dieciséis.

En efecto, el artículo 50 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, establece que se podrán revocar los acuerdos del Ayuntamiento, cuando por razones de interés público, se encuentren plenamente justificadas, motivadas y conforme a estricto apego a derecho.

En el caso que nos ocupa tenemos que el artículo 6 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, establece que para los efectos legales correspondientes, se **declaran de utilidad pública la ejecución (cumplimiento) de los planes, programas, reglamentos y demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial**; como en el presente caso lo es el Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988-2010.

Asimismo, el artículo 38 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, establece que en los planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos o de



Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400.4400  
sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NUMERO COYDU 2018-2021/012/2019/CUS 18679-2009  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 27 DE FEBRERO DEL 2019





33

ordenamiento territorial (como en el presente caso lo es el Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988-2010), **deberán establecerse claramente los usos y destinos del suelo y sus compatibilidades**, las especificaciones de **las densidades de población, construcción y ocupación que se requieren para un desarrollo urbano armónico**, teniendo como propósito dichas condiciones el **incrementar la calidad de vida a los habitantes del Estado**.

Por consiguiente, si conforme al Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988-2010, el uso de suelo multifamiliar pretendido por los solicitantes es incompatible en la zona donde se ubica el predio con expediente catastral 10-000-223, y la densidad pretendida es mucho mayor a aquella que se prevé como muy baja en el distrito donde se ubica el citado predio; resulta indudable que no es conveniente para el desarrollo urbano armónico de la referida zona ni para la calidad de vida de los habitantes del sector, que se haya aprobado el dictamen sometido a consideración del Pleno del Ayuntamiento el 18-dieciocho de septiembre del 2018-dos mil dieciocho.

**SEXTA.** Como se anticipó, en el presente caso se tiene que según el Plano de Usos del Suelo y Estructura Urbana del Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988-2010, la porción del predio identificado con el expediente catastral número 10-000-223, que se ubica en la parte sur que colinda con la calle Alejandria y llega hasta la cota 800, **se clasifica como Función 1. Habitación, Género 1.1 Unifamiliar**, y se ubica dentro del Sector J. San Pedro Garza García, Distrito J4. San Agustín, del Área Metropolitana de Monterrey y en el que, **de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo por Sectores y Distritos del Área Metropolitana de Monterrey, contenida en el citado Plan, la Función 1. Habitación, Género 1.2 Multifamiliar, se considera Incompatible**. El propio Plan Director define como incompatible, el uso de suelo que puede considerarse como no factible, no adecuado, no recomendable, no favorable ni conveniente para que se dé en determinada área o distrito.

En ese orden de ideas, la norma de planificación o restricción de orden urbanístico relativo al uso de suelo (habitacional unifamiliar) establecido en el Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988-2010, para el predio identificado con el expediente catastral 10-000-223, **no permite autorizar o dictaminar factible (sentido positivo) la solicitud de expedición de una licencia de cambio de uso de suelo, de uso forestal a habitacional multifamiliar, para 240 (doscientas cuarenta) unidades de vivienda, formulada el 14-catorce de octubre del 2009-dos mil nueve, por los solicitantes al rubro mencionados.**



San  
Pedro  
Garza  
García

GOBIERNO MUNICIPAL

Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400 4400  
sanpedro.gub.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/012/2019/CUS 18679-2009  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 27 DE FEBRERO DEL 2019



34

Ahora bien, con relación a la  fijación de los lineamientos, de conformidad con el Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988-2010, únicamente se determinan los siguientes:

En relación a la  Densidad, de conformidad con el Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988-2010 y según el Cuadro Núm. 44 de Densidades Brutas y Coeficientes de Ocupación y Uso del Suelo Propuestos por Distritos del Área Metropolitana de Monterrey, al Distrito J4 en el que se ubica la porción sur del predio identificado con el expediente catastral 10-000-223, que colinda con la calle Alejandria y llega hasta la cota 800, **le corresponde una Densidad Bruta clasificada como Baja, de 6 a 20 viviendas por hectárea**, según el Cuadro Núm. 44 de Densidades Brutas y Coeficientes de Ocupación y Uso del Suelo Propuestos por Distritos del Área Metropolitana de Monterrey.

Así mismo, la porción del predio que colinda con la calle Alejandria y llega hasta la cota 800, de acuerdo con el Levantamiento Topográfico realizado por el C. Ingeniero Civil Heliodoro Tovalín Castillo, con cédula profesional número 276845, expedida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones, y considerando que el referido perito manifiesta "BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD", que dicha porción tiene una superficie de 39,874.26 metros cuadrados.

En atención a lo ordenado por la ejecutoria en cuestión, para determinar la densidad deberá considerarse únicamente la superficie urbanizable, es decir, aquella que en la sentencia que se cumplimenta se precisa: *"solo por lo que corresponde a la porción del predio identificado con el expediente catastral número 10-000-223, que se ubica en la parte sur que colinda con la calle Alejandria y llega hasta la cota 800, se clasifica como área de reserva para crecimiento urbano por expansión con un uso de suelo habitacional, que se encuentra en área urbanizable"*

Ahora bien, conforme al Levantamiento Topográfico realizado por el C. Ingeniero Civil Heliodoro Tovalín Castillo, con cédula profesional número 276845, la superficie urbanizable en cuestión, asciende a 39,874.26 metros cuadrados; por lo que aplicando la densidad bruta antes indicada (clasificada como Baja, de 6 a 20 viviendas por hectárea, según el Cuadro Número 44 de Densidades Brutas y Coeficientes de Ocupación y Uso del Suelo Propuestos por Distritos del Área Metropolitana de Monterrey del Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988-2010), resulta una densidad de 24-veinticuatro a 80-ochenta viviendas para dicha porción de terreno.

En ese orden de ideas, la norma de planificación o restricción de orden urbanístico relativo a la densidad habitacional bruta aplicable al predio identificado con el expediente catastral 10-000-223, **no permite autorizar o dictaminar factible (sentido positivo) la solicitud de expedición de una licencia de uso de suelo multifamiliar para 240-doscientas cuarenta unidades de vivienda**, formulada el

DICTAMEN NÚMERO COVDU 2018-2021/012/2019/CUS 18679-2009  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 27 DE FEBRERO DEL 2019



Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400 4400  
sanpedro.gob.mx



35

14-catorce de octubre del 2009-dos mil nueve, por C. C. GABRIEL URQUIZA GHIORSI, MARTHA EUGENIA RUIZ MONTEMAYOR Y FEDERICO MANUEL FERNÁNDEZ GARCÍA, ÉSTE ÚLTIMO EN SU CARÁCTER DE APODERADO GENERAL DE LOS C.C. JOSÉ ALEJANDRO SALINAS, JOSÉ LUIS ZAMORANO RENDÓN, MIGUEL ÁNGEL TREVIÑO MORA, PATRICIO MIGUEL ARROYO, TERESA PÉREZ MALDONADO FARÍAS, DAVID URQUIZA GHIORSI, MARÍA ESTHELA DEL CARMEN CORTÉS RÍOS, ROBERTO BENJAMÍN CARRILLO VALADEZ FAUDO VALLE, JORGE ROBERTO MELÉNDEZ OCÁDIZ GARZA, ALICIA DOMENE LLAGUNO DE ALDAPE, HÉCTOR SANTOS CANTÚ, HÉCTOR SANTOS SÁNCHEZ, MARIO CÉSAR GONZÁLEZ ARREDONDO, RAYMUNDO JORGE GONZÁLEZ VILLARREAL, MARÍA ELENA LAMAS DE SÁNCHEZ, BLANCA ALICIA GONZÁLEZ DE TREVIÑO DE LAMAS, ESTEBAN MAYER AQUEO, MARCELO CANALES CLARIOND Y MELISA VARES LEAL.

En cuanto al Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS), de conformidad con el Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988-2010 y según el Cuadro Número 44 de Densidades Brutas y Coeficientes de Ocupación y Uso del Suelo Propuestos por Distritos del Área Metropolitana de Monterrey, al Distrito J4 en el que se ubica la porción sur del predio identificado con el expediente catastral 10-000-223, que colinda con la calle Alejandria y llega hasta la cota 800, le corresponde el coeficiente de ocupación del suelo (COS) de 0.75; en la inteligencia de que el cálculo necesario para la verificación del cumplimiento de este lineamiento, deberá realizarse únicamente respecto a la porción sur urbanizable del predio con una superficie de 39,874.26 metros cuadrados, dado que no es posible establecer un desplante de construcción en la parte que se localiza por arriba de la cota 800 metros sobre el nivel del mar, en los términos narrados en el dictamen técnico emitido por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, mismo que obra inserto en el presente instrumento.

Así mismo del Coefficiente de Uso del Suelo (CUS), de conformidad con el Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988-2010 y según el Cuadro Núm. 44 de Densidades Brutas y Coeficientes de Ocupación y Uso del Suelo Propuestos por Distritos del Área Metropolitana de Monterrey, al Distrito J4 en el que se ubica la porción sur del predio identificado con el expediente catastral 10-000-223, que colinda con la calle Alejandria y llega hasta la cota 800, le corresponde el coeficiente de uso del suelo (CUS) de 1; en la inteligencia que el cálculo necesario para la verificación del cumplimiento de este lineamiento, deberá realizarse tomando en cuenta únicamente la superficie de terreno que corresponde a la porción urbanizable del predio, esto es, la que se encuentra por debajo de la cota 800, en los términos narrados en el dictamen técnico emitido por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, mismo que obra inserto en el presente instrumento.



San  
Pedro  
Garza  
García

GOBIERNO MUNICIPAL

Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81) 8410.4400  
sanpedro.gob.mx

Con relación a los lineamientos de Altura Máxima, Remetimientos, Coeficiente de Área Verde (CAV) y número de cajones de estacionamiento, se determinarán de

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/012/2019/CUS 18679-2009  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 27 DE FEBRERO DEL 2019



conformidad con las disposiciones del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, vigente al momento del ingreso de la solicitud.

Con relación al lineamiento consistente en la altura máxima permitida en el predio objeto del presente trámite, en estricto acatamiento a lo ordenado por el proveído de fecha 28-veintiocho de enero de 2019-dos mil diecinueve, por la Segunda Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, en la foja 6-7:

*"...se promuncie nuevamente o modifique la resolución con la que se pretende dar cumplimiento únicamente en relación al párrafo identificado como "Segundo", fijando los lineamientos de altura máxima, remetiéndolos. Coeficiente de Absorción y Área Verde (CAAV), y número de cajones de estacionamiento, acatando estrictamente lo resuelto por la Sala Superior de este Tribunal; es decir, aplicando en lo conducente el Plan Director, lo dispuesto en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, específicamente sus artículos 103 y 176, debiendo observar de acuerdo al último dispositivo legal señalado, la normatividad establecida por los planes, programas, reglamentos o demás disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos y ordenamiento territorial que hayan expedido los ayuntamientos, vigentes al momento en que se presentó la solicitud, la parte actora, que resulten aplicables, incluyendo el Reglamento de Usos de Suelo del municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León". (Nota.- La sentencia menciona erróneamente el nombre del reglamento, debiendo ser el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León).*

Por lo que, para dar cumplimiento a lo anterior, y estar en posibilidad de fijar el referido lineamiento de la altura máxima permitida, en términos de la sentencia a cumplimentar y el acuerdo anteriormente citado, deberá estarse a lo dispuesto por los artículos 31, fracción I, y 32 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, mismos que disponen:

*"Artículo 31.- La altura máxima que podrán tener las edificaciones destinadas a uso habitacional deben ser las siguientes:*

*II. Vivienda unifamiliar según el tamaño del lote o predio, conforme a lo siguiente:*

TAMAÑO DE LOTE O PREDIO	ALTURA MÁXIMA PERMITIDA
Hasta de 1,200 m <sup>2</sup>	10 metros
Mayores de 1,200 y hasta 2,500 m <sup>2</sup>	12 metros
Mayores de 2,500 m <sup>2</sup>	14 metros



Libertad y  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8408.4400  
sanpedro.gob.mx

*Artículo 32.- No se aplica lo dispuesto en el artículo 31, en los lotes o predios que tengan una pendiente natural entre el 30% y 45%, en estos casos las construcciones no deberán tener una altura superior a los 4.50 metros del punto más alto del lote o predio. En los*

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/012/2019/CUS 18679-2009  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 27 DE FEBRERO DEL 2019



demás puntos del desplante de la edificación, su altura máxima no deberá exceder de 10 metros ni sobrepasar los 4.50 metros señalados para el punto más alto del lote o predio.

37 Con respecto al hecho de determinar si en el predio objeto del presente asunto prevalecen o no pendientes superiores al 30%, se precisa de un levantamiento topográfico realizado por perito en la materia que contenga el análisis respectivo; en el presente caso el levantamiento topográfico que obra en autos, no se acompaña de un estudio de pendientes, por lo que no es factible materialmente determinarlas.

Al analizar el lineamiento relativo a la Altura Máxima, se puede advertir también que el mismo implica el análisis de un proyecto arquitectónico para determinar si se ajusta a las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico; y tomando en consideración que en el presente caso la solicitud de autorización que nos ocupa sólo se refiere al Cambio de Uso de Suelo Forestal a Habitacional Multifamiliar para 240-doscientos cuarenta unidades de vivienda, no es posible determinar el cumplimiento de dicho lineamiento; por lo que en este caso se fija la normatividad aplicable para la altura máxima, a pesar de que no es procedente autorizar el Cambio de Uso de Suelo de Forestal a Habitacional Multifamiliar para 240-doscientos cuarenta unidades de vivienda, conforme al Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988-2010.

Asimismo, cabe destacar que en la superficie restante del predio, que se localiza por arriba de la cota del nivel 800 metros sobre el nivel del mar, con superficie de 60,125.74 metros cuadrados, no es posible establecer un desplante de construcción y deberá permanecer en su estado natural, es decir, libre de construcción **por ubicarse en terreno no urbanizable o de Preservación Ecológica de Montaña, APERCIBIDO** que de no hacerlo así, se hará acreedor a las sanciones legales y reglamentarias que resulten aplicables.

Sin perjuicio de lo anterior, el artículo 33 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, establece:

*Artículo 33.- Para definir la altura de una edificación no se tomarán en cuenta los elementos agregados o colocados sobre la azotea y de presencia visual menor en relación a los de la edificación, tales como techumbres, tanques de agua, pretilas hasta 1.20 metro de altura, cubos de elevadores, chimeneas, equipos de aire acondicionado, antenas de televisión, antenas de radiocomunicación, radio bases de telefonía inalámbrica y construcciones ornamentales".*

En cuanto a los Remetimientos, resultan de aplicación para la determinación del lineamiento de construcción relativo a los remetimientos mínimos que deberán respetar la edificación o edificaciones que se pretendan construir en la porción sur del predio identificado con el expediente catastral número 10-000-



San  
Pedro  
Garza  
García

GOBIERNO MUNICIPAL

Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400.4400  
sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/012/2019/CUS 18679-2009  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 27 DE FEBRERO DEL 2019



223, que colinda con la calle Alejandría y llega hasta la cota 800, con superficie de 39,874.26 metros cuadrados, el artículo 36, fracciones II, III y IV del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, los cuales disponen:

38

*Artículo 36.- Las edificaciones habitacionales deberán respetar los lineamientos siguientes:*

*II. Remetimiento mínimo frontal del 5% de la longitud del frente del lote, con excepción de los siguientes casos:*

- b. Las cocheras en las viviendas, ni las construcciones sobre ellas; lo mismo se aplicará en las casetas de vigilancia menores a 10 metros cuadrados y los pórticos de acceso; y,*
- c. En casos especiales, como la presencia de arbolado o rocas que por sus características físicas o de riesgo impidan cumplir con el remetimiento, la Secretaría atendiendo a las normas ecológicas, podrá hacer los ajustes necesarios relacionados con los remetimientos.*

*III. Remetimiento mínimo posterior:*

- b. Dos metros o el 10% de la longitud de la colindancia posterior, el que resulte mayor, cuando colinde con vivienda unifamiliar*
- e. No se exigirá remetimiento posterior en los sótanos.*

*Cuando la colindancia posterior del predio sea irregular, se tomará en consideración cada línea de la colindancia para establecer este remetimiento. Se exceptúan de lo anterior los vestidores, baños, palapas con altura máxima de 4 metros y cocheras cuando sean construcciones de un solo nivel.*

*IV. Remetimiento mínimo lateral:*

- a. En el caso de lotes o predios con usos de suelo habitacional unifamiliar o multifamiliar, cuyo frente sea hasta de 7 metros, no se exigirá ningún remetimiento;*
- b. En vivienda unifamiliar en lotes o predios con frente mayor a 7 y hasta 15 metros, se exigirá un solo remetimiento lateral de un metro;*
- c. En vivienda unifamiliar en lotes o predios con 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 sea mayor;*



Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400.4400  
sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/012/2019/CUS.18679-2009  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 27 DE FEBRERO DEL 2019



39

Por lo que al analizar el lineamiento referente a los Remetimientos mínimos aplicables, se puede advertir que el mismo implica el análisis de un proyecto arquitectónico para determinar si se ajusta a las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico; y tomando en consideración que en el presente caso la solicitud de autorización que nos ocupa solo se refiere al Cambio de Uso de Suelo de Forestal a Habitacional Multifamiliar para 240-doscientas cuarenta unidades de vivienda, no es posible determinar el cumplimiento de dicho lineamiento; por lo que en este caso se fija la normatividad aplicable para los Remetimientos, a pesar de que no es procedente autorizar el Cambio de Uso de Suelo de Forestal a Habitacional Multifamiliar para 240-doscientas cuarenta unidades de vivienda, conforme al Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988-2010.

Así mismo en cuanto al lineamiento consistente en el Coeficiente de Área Verde (CAV), en apego a lo ordenado por el acuerdo dictado por la Segunda Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, éste se determina de conformidad con el reglamento vigente al ingresar la solicitud del trámite consistente en el Cambio de Uso de Suelo de Forestal a Habitacional Multifamiliar para 240 unidades de vivienda, que lo es el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, el cual establece en el numeral 42, fracción V, lo siguiente:

*Artículo 42.- Los lotes o predios habitacionales deberán dejar libre de construcción para área verde (Coeficiente de Área Verde CAV), los porcentajes mínimos siguientes:*

*V. El 30% para lotes o predios con superficie mayor a 2,500 m<sup>2</sup> en adelante.*

*La losa jardín no se tomará en cuenta para el cálculo del Coeficiente de Área Verde (CAV), la cual será susceptible de autorización condicionada a la imagen urbana, la solución estructural y pluvial.*

En el presente caso la porción del predio identificado con el expediente catastral número 10-000-223, ubicada al sur, bajo la cota del nivel 800 metros de altura sobre el nivel del mar, cuenta con superficie de 39,874.26 metros cuadrados, es decir, mayor a 2,500 metros cuadrados, por lo que se actualiza el supuesto contenido en la fracción V del artículo 42 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, antes transcrita; es decir, se establece el Coeficiente de Área Verde (CAV) del 30%.



**San  
Pedro  
Garza  
García**

GOBIERNO MUNICIPAL

Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81) 8400 4400  
sanpedro.gob.mx

Por cuanto al lineamiento relativo a los cajones de estacionamiento, en cumplimiento a lo acordado por la Segunda Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado dentro del Juicio Contencioso Administrativo número 199/2010, en fecha 28-veintiocho de enero de 2019-dos mil diecinueve, y a fin de que se tenga al R. Ayuntamiento Municipal por dando cumplimiento a la ejecutoria en cuestión, se determina la normatividad aplicable para el referido lineamiento, de la siguiente manera:

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/012/2019/CUS 18679-2009  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 27 DE FEBRERO DEL 2019



Al efecto resultan de aplicación los artículos 61, 62, 68 y 71 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, vigente al ingresar la solicitud consistente en el Cambio de Uso de Suelo de Forestal a Habitacional Multifamiliar para 240 unidades de vivienda, los cuales disponen:

*Artículo 61.- Las construcciones habitacionales unifamiliares o multifamiliares deberán contar con un espacio para el estacionamiento de vehículos dentro del lote o predio conforme a lo siguiente:*

*Para la vivienda habitacional unifamiliar se requerirá como mínimo 1 cajón de estacionamiento hasta 100 m<sup>2</sup> de construcción, más 1 cajón adicional por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción excedente, hasta un máximo de 8 cajones de estacionamiento.*

**MATRIZ DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO SEGÚN USOS Y DESTINOS DEL SUELO**

Clave	Funciones	Norma de Cajones de Estacionamiento
1000	<b>Habitacional</b>	
1001	Vivienda aislada en predios agropecuarios o similares	1 cajón por los primeros 100 m <sup>2</sup> o fracción menor de construcción, más 1 cajón por cada 100 m <sup>2</sup> o fracción excedente de construcción hasta un máximo de 8 cajones de estacionamiento
1002	Vivienda unifamiliar en lotes individuales urbanos	

*Las fracciones que sean igual o mayor que el 5 se ajustarán al entero superior.*

*Artículo 62.- Para la cuantificación de cajones de estacionamiento en la vivienda unifamiliar se incluirá toda la construcción, excepto cocheras y losas jardín.*

*Artículo 68.- La entrada y salida de una cochera para edificaciones con usos habitacionales deberá estar dentro del predio o lote y sin que la rampa ocupe parte de la banqueta.*

*Artículo 71.- En los usos de suelo habitacionales unifamiliares será permitido ubicar 1 cajón de estacionamiento detrás de otro, con un máximo de 3.*

De las disposiciones anteriormente transcritas se advierte que para determinar el número de cajones de estacionamiento, se precisa el análisis de un proyecto arquitectónico para determinar si se ajusta a las normas de planificación o restricciones de orden urbanístico; y tomando en consideración que en el presente caso la solicitud de autorización que nos ocupa solo se refiere al Cambio de Uso de Suelo de Forestal a Habitacional Multifamiliar para 240-doscientas cuarenta unidades de vivienda, no es posible determinar el cumplimiento de dicho lineamiento; por lo que en este caso se fija la normatividad aplicable para los Cajones de Estacionamiento, a pesar de que no es procedente autorizar el Cambio de Uso de Suelo de Forestal a Habitacional Multifamiliar para 240-



Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400 4400  
sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/012/2019/CUS 18679-2009  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 27 DE FEBRERO DEL 2019





doscientas cuarenta unidades de vivienda, conforme al Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988-2010.

Ahora bien, en virtud de que la Segunda Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, mediante el acuerdo de fecha 28-veintiocho de enero de 2019-dos mil diecinueve, dictado dentro del Juicio Contencioso Administrativo número 199/2010, determinó que la autoridad demandada no ha dado cabal cumplimiento a la ejecutoria de fecha 25-veinticinco de enero de 2016-dos mil dieciséis, y solicita que el R. Ayuntamiento de este Municipio se pronuncie nuevamente o modifique la resolución con la que se pretendió dar cumplimiento, es decir, el acuerdo dictado por el R. Ayuntamiento Municipal en la sesión ordinaria celebrada el día 18-dieciocho de septiembre de 2018-dos mil dieciocho, fijando los lineamientos de altura máxima, remetimientos, Coeficiente de Área Verde y número de cajones de estacionamiento de conformidad con el reglamento vigente al ingresar la solicitud del trámite consistente en el Cambio de Uso de Suelo de uso Forestal a uso Habitacional Multifamiliar para 240-doscientas cuarenta unidades de vivienda, por lo que con el objeto de dar el debido cumplimiento a la ejecutoria a cumplimentar, se fijaron los lineamientos de construcción aplicables a la porción urbanizable del predio en cuestión, en el presente dictamen, y en consecuencia de lo anterior a fin de considerar la aplicación de dichos lineamientos se advierte además lo siguiente:

La porción urbanizable del predio objeto del presente asunto, se analizó a fin de verificar las zonas de riesgos prevaletientes en la zona en que se ubica, de acuerdo con el dictamen de Soporte Técnico emitido por la Coordinación de Ingenierías de la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, realizado bajo el oficio número CI-AJCV-041/CHU/FEB-2019, de fecha 15-quinque de febrero de 2019-dos mil diecinueve, advirtiéndose lo siguiente:

**\*DICTAMEN DE INGENIERÍAS**

*(Aplicación del Atlas de Riesgos por Juicio Contencioso)*

*ASUNTO.- Revisión del Atlas de Riesgos del Estado y recomendaciones de Ingeniería para un lote con superficie de terreno urbanizable de 39,874.26m<sup>2</sup> (dentro de 100,000m<sup>2</sup> totales); con una pendiente máxima del terreno sin especificar. (Esto para dar cumplimiento a la ejecutoria de fecha 25 de Enero del 2016, dictada por la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, dentro del Juicio Contencioso Administrativo 199/2010)*

*UBICACIÓN.- Alejandria s/n s/Colonia (parte sur, debajo de la cota 800mm); con número de expediente catastral 10-000-223; del municipio de San Pedro Gza.Gcía., N.L.*

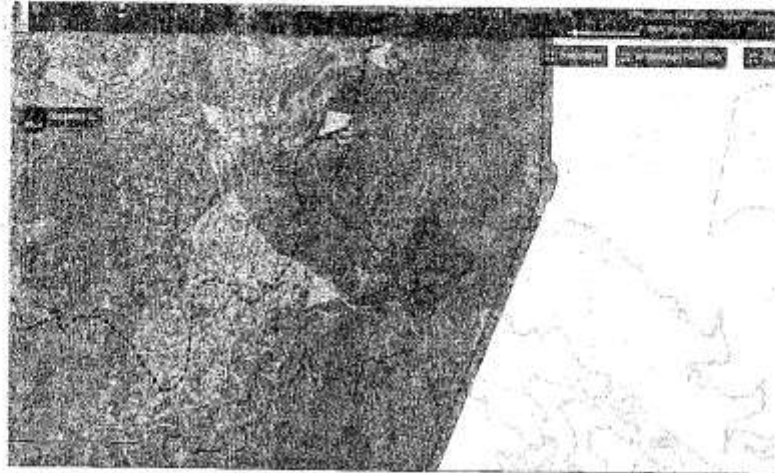
**IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO EN EL VISOR MUNICIPAL:**

**(ESPACIO SIN TEXTO)**



Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400.4400  
sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/012/2019/CUS 18679-2009  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 27 DE FEBRERO DEL 2019



(Predio con expediente catastral 10-000-223, colindante al sur con calle Alejandría; sombreado -en rojo con líneas finas- y línea de cota 800msnm -en rojo con línea gruesa-)

**ANÁLISIS DEL ATLAS DE RIESGOS ESTATAL:**

c) RIESGOS (Peligros) HIDROMETEOROLÓGICOS.



(RIESGO HIDROMETEOROLÓGICO Alto de Inundación, por estar en Zona de Guarda en Corrientes Menores -Tipo Cañada-)

d) RIESGOS (Peligros) GEOLÓGICOS.

(ESPACIO SIN TEXTO)



Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)840014400  
sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/012/2019/CUS 18679-2009  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 27 DE FEBRERO DEL 2019



43



(RIESGO GEOLÓGICO Alto y Muy Alto por estar en zona de Escenario Geológico)

CONCLUSIONES

Después de revisar los puntos mencionados en los antecedentes y los análisis, se concluye lo siguiente:

1. Con base al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León (Primera Etapa), se determina que el área urbanizable del lote en cuestión SI presenta reporte de RIESGO HIDROMETEOROLÓGICO - ALTO de INUNDACIÓN por estar en Zona de Guarda en Corrientes Menores -Tipo Cañada-. Por lo tanto, se requiere de un Estudio HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO, en el cual se analice tal Riesgo, así como diseñar Propuestas Hidráulicas de remediación y hacer mención de las Recomendaciones necesarias para su mitigación y funcionamiento seguro.
2. Con base al Atlas de Riesgo para el Estado de Nuevo León (Primera Etapa), se determina que el área urbanizable del lote en cuestión SI presenta reporte de RIESGO GEOLÓGICO - ALTO y MUY ALTO por estar en zona de Escenario Geológico. Por lo tanto, se requiere de un Estudio GEOLÓGICO-GEOTECNICO, en el cual se analice tal Riesgo, así como diseñar Propuestas Geotécnicas de remediación y hacer mención de las Recomendaciones necesarias para su mitigación y funcionamiento seguro".

De lo anterior se concluye que en la porción en cuestión, existen riesgos de tipo hidrometeorológico y geológico, por lo que *de haber procedido* el Cambio de Uso de Suelo de uso Forestal a uso Habitacional Multifamiliar para 240-doscientas cuarenta unidades de vivienda, entonces al solicitar la expedición de la licencia de construcción respectiva, habría sido necesario acompañar los estudios relativos en términos de lo resuelto en el dictamen de soporte técnico antes transcrito, así como las medidas de mitigación correspondientes a los citados riesgos, considerando lo dispuesto en los artículos 215, fracciones II y XIII, de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. Ahora bien, independientemente de lo anterior, al encontrarse en una zona con los riesgos antes identificados, es indispensable contar con el dictamen de la Comisión de Conurbación previsto en el artículo 20, fracciones VIII y IX, de la misma ley, en relación con lo previsto en los artículos 5, fracciones II, apartados "a", "d", "e" III,



Juárez y Libertad  
 Centro, C.P. 66200 San  
 Pedro Garza García, N.L.  
 T. +52 (81)8400.4400  
 sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/012/2019/CUS 18679-2008  
 COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 27 DE FEBRERO DEL 2019



apartados "d" y "e", y IV, 8, 9, 79, fracciones III, IV, VII y X, 88, 103, fracción I, 106, fracciones I, II y IV, del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

Al no ser factible el cambio de uso de suelo y la densidad pretendida por los interesados, es innecesario apercibir a los solicitantes que al peticionar la expedición de la Licencia de Construcción respectiva, debieran acompañar los dictámenes correspondientes a los riesgos hidrológicos y geológicos prevaletientes en el predio en cuestión, debidamente suscritos por los respectivos peritos en el que se establezcan las medidas de mitigación correspondientes, de conformidad con lo dispuesto por el reglamento que resulte aplicable, so pena de negar lo solicitado.

Sin perjuicio de lo anterior cabe mencionar que en el presente caso, el levantamiento topográfico practicado al predio identificado con el expediente catastral número 10-000-223, no contiene el análisis de las pendientes prevaletientes en el mismo, por lo que al solicitar la expedición de la licencia de construcción en dicho predio, deberá cumplir con el requisito consistente en presentar un levantamiento topográfico en el que se contenga el respectivo análisis de las pendientes, de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias que resulten aplicables.

Ahora bien, en el presente caso, la porción declarada como urbanizable por la ejecutoria a cumplimentar, que se ubica al sur del predio identificado con el expediente catastral número 10-000-223, y colinda con la calle Alejandria hasta la cota del nivel 800 metros de altura sobre el nivel del mar, con superficie de 39,874.26 metros cuadrados en este Municipio, es decir, fuera de un fraccionamiento autorizado.

Ahora bien, los usos del suelo son una acción de crecimiento de conformidad con el artículo 143, fracción XI de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León:

*"Artículo 143.- Son acciones de crecimiento en un centro de población las siguientes:*

*XI.- Los usos del suelo urbano con o sin construcciones".*

Por lo que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 149, inciso a) de la Ley anteriormente citada, los predios habitacionales no comprendidos dentro de un fraccionamiento autorizado, deberán ceder una superficie a favor del Municipio:

*"Artículo 149.- En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del Municipio conforme a lo siguiente:*

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/012/2019/CUS 18679-2009  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 27 DE FEBRERO DEL 2019



Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400.4400  
sanpedro.gob.mx



45

a) Los predios habitacionales, cederán el 17% del área que resulte de restar al área total del predio, las áreas de afectación y vialidades, o 22veintidós metros cuadrados por unidad de vivienda, lo que resulte mayor; En el caso de habitación unifamiliar o que la cesión del área no sea mayor de 300 metros cuadrados, podrá hacerse la cesión o el pago correspondiente en cuyo caso se tomará como base el valor comercial del predio que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, el cual tendrá una vigencia de tres meses.

b) Los predios no habitacionales cederán o pagarán el 7% del área que resulte de restar al área total del predio, las áreas de afectación y vialidades.

*Esta cesión o pago servirá para la formación de áreas verdes, equipamientos públicos y reservas territoriales.*

Al no ser procedente el cambio de uso de suelo y la densidad pretendidos por los interesados, es innecesario apercibir a los solicitantes que al petitionar la expedición de la Licencia de Construcción respectiva, deben acreditar haber cedido áreas a favor del Municipio, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 149, inciso a) de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, vigente al ingresar el trámite en el que se actúa, en relación con el artículo 113 del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León.

**SÉPTIMA.** Dado que la sentencia del 25-veinticinco de enero del 2016-dos mil dieciséis, dictada por la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, dentro del juicio contencioso administrativo 199/2010, **ordena dictar con plenitud de jurisdicción una nueva resolución en la que la autoridad administrativa municipal (1) atienda a la solicitud de cambio de uso de suelo de forestal a habitacional multifamiliar para 240 (doscientas cuarenta) unidades de vivienda, (2) aplique el Plan Director de Desarrollo Urbano del Área metropolitana de Monterrey 1988-2010, (3) sin que deba considerarse que la propuesta de los interesados sea vinculante para esta autoridad, (4) analizando si dicha solicitud es procedente y congruente con lo establecido en los diversos ordenamientos de asentamientos humanos y ordenamiento territorial y demás que se consideren aplicables al caso, con la finalidad de que no se contravengan el orden público, el interés social y la calidad de vida de los habitantes, (5) sólo por lo que corresponde a la porción de superficie urbanizable de 39,874.26 (treinta y nueve mil ochocientos setenta y cuatro punto veintiséis) metros cuadrados (ubicada al sur del predio identificado con expediente catastral 10-000-223, colindante con la calle Alejandría y por debajo de la cota de 800-ochocientos metros sobre el nivel del mar); (6) y efectuado lo anterior fije los lineamientos y requisitos legales que las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado, así**



Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400.4400  
sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/012/2019/CUS 18679-2009  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 27 DE FEBRERO DEL 2019



46

como en el referido Plan Director de Desarrollo Urbano del Área metropolitana de Monterrey 1988-2010, y que solamente en el caso de que los interesados (7) cumplan con las normas de planificación o restricciones de orden urbanísticos aplicables, se les conceda la Licencia de Cambio de Uso de Suelo Forestal a Habitacional Multifamiliar para 240 (doscientas cuarenta) unidades de vivienda, únicamente respecto a la parte sur que colinda con la calle Alejandria y llega hasta la cota 800 sobre el nivel del mar; esta suscrita Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, dictamina lo siguiente:

La porción sur urbanizable con superficie de 39,874.26 metros cuadrados, según el Plano de Usos del Suelo y Estructura Urbana del Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988-2010, **se clasifica como Función 1. Habitación, Género 1.1 Unifamiliar**, y se ubica dentro del Sector J. San Pedro Garza García, Distrito J4. San Agustín, del Área Metropolitana de Monterrey y según la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo por Sectores y Distritos del Área Metropolitana de Monterrey, contenida en el citado Plan, la Función 1. Habitación, Género 1.2 Multifamiliar, **SE CONSIDERA INCOMPATIBLE**. El propio Plan Director define como incompatible, el uso de suelo que puede considerarse como no factible, no adecuado, no recomendable, no favorable ni conveniente para que se dé en determinada área o distrito.

Por lo que si bien lo solicitado consiste en la expedición del Cambio de Uso de Suelo de Forestal a Habitacional Multifamiliar para 240-doscientas cuarenta unidades de vivienda, atendiendo a que para la porción urbanizable ubicada al sur del predio en cuestión y que tiene una superficie de 39,874.26 metros cuadrados, y en estricto acatamiento a la ejecutoria en cuestión, resulta de aplicación al presente caso, lo dispuesto por el Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988-2010, según el cual, **a la porción en cita, le corresponde el uso de suelo Habitacional Unifamiliar**; y toda vez que **la densidad aplicable en términos del párrafo que antecede, resulta ser de 24-veinticuatro a 80-ochenta unidades de vivienda**, es decir, inferior a las 240-doscientas cuarenta unidades de vivienda solicitadas; por lo que se dictamina en sentido NEGATIVO el CAMBIO DE USO DE SUELO DE FORESTAL A HABITACIONAL MULTIFAMILIAR PARA 240-DOSCIENTAS CUARENTA UNIDADES DE VIVIENDA, a los C.C. GABRIEL URQUIZA GHIORSI, MARTHA EUGENIA RUIZ MONTEMAYOR y FEDERICO MANUEL FERNÁNDEZ GARCÍA en su carácter de apoderado general de los C.C. JOSÉ ALEJANDRO SALINAS, JOSÉ LUIS ZAMORANO RENDÓN, MIGUEL ÁNGEL TREVIÑO MORA, PATRICIO MIGUEL ARROYO, TERESA PÉREZ MALDONADO FARÍAS, DAVID URQUIZA GHIORSI, MARÍA ESTHELA DEL CARMEN CORTÉS RÍOS, ROBERTO BENJAMÍN CARRILLO VALADEZ FAUDO VALLE, JORGE ROBERTO MELÉNDEZ OCÁDIZ GARZA, ALICIA DOMENE



San  
Pedro  
Garza  
García

GOBIERNO MUNICIPAL

Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)860.4400  
sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/012/2019/CUS 18679-2009  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 27 DE FEBRERO DEL 2019



LLAGUNO DE ALDAPE, HÉCTOR SANTOS CANTÚ, HÉCTOR SANTOS SÁNCHEZ, MARIO CÉSAR GONZÁLEZ ARREDONDO, RAYMUNDO JORGE GONZÁLEZ VILLARREAL, MARÍA ELENA LAMAS DE SÁNCHEZ, BLANCA ALICIA GONZÁLEZ DE TREVIÑO DE LAMAS, ESTEBAN MAYER AQUEO, MARCELO CANALES CLARIOND y MELISA VARES LEAL, éstos en su carácter de copropietarios, respecto del predio ubicado en la calle Alejandría al Sur de la Colonia Jardines de San Agustín en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con número de expediente catastral 10-000-223.

Sin perjuicio de lo anterior, a la referida porción con superficie de 39,874.26 metros cuadrados, ubicada al sur del predio en cuestión, le corresponden los lineamientos urbanísticos relativos a la densidad, Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), aplicables para el uso de suelo Habitacional Unifamiliar, de conformidad con el Plan Director de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de Monterrey 1988-2010, según lo expuesto en el número III ZONIFICACIÓN del dictamen técnico emitido por la Secretaría de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, mismo que obra inserto en el presente instrumento.

Por otra parte se determina que la altura se fijará en base a lo dispuesto por los artículos 31, 32 y 33 del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo para el Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León; los remetimientos mínimos permitidos de conformidad con el artículo 36 del referido Reglamento; el Coeficiente de Área Verde (CAV) de conformidad con el artículo 42 del Reglamento en cita; y el número de cajones de estacionamiento con fundamento en los numerales 61, 62, 68 y 71 del multicitado Reglamento.

**OCTAVA.** Con base en lo expuesto en los antecedentes y consideraciones de este dictamen y en estricto acatamiento al cumplimiento a la ejecutoria dictada por la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa en el Estado, dentro del Juicio Contencioso Administrativo número 199/2010, en fecha 25-veinticinco de enero de 2016-dos mil dieciséis, en términos de lo ordenado por el acuerdo dictado por la Segunda Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, en fecha 28-veintiocho de enero de 2019-dos mil diecinueve, dentro del juicio antes citado, esta Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano somete a la consideración del Republicano Ayuntamiento, el siguiente

#### ACUERDO

**PRIMERO.** Por los motivos y fundamentos expuestos en los antecedentes y consideraciones del presente dictamen, y en estricto acatamiento al cumplimiento a la sentencia definitiva de fecha 25-veinticinco de enero de 2016-dos mil dieciséis,

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/012/2019/CUS 18679-2009  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 27 DE FEBRERO DEL 2019



San  
Pedro  
Garza  
García

GOBIERNO MUNICIPAL

Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81) 6400.4400  
sanpedro.gob.mx



48

dictada por la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, dentro del Juicio Contencioso Administrativo número 199/2010, en términos de lo acordado por el auto de fecha 28-veintiocho de enero de 2019-dos mil diecinueve dictado por la Segunda Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Nuevo León, se **NIEGA** a los C.C. **GABRIEL URQUIZA GHIORSI; MARTHA EUGENIA RUIZ MONTEMAYOR y FEDERICO MANUEL FERNÁNDEZ GARCÍA** en su carácter de apoderado general de los C.C. **JOSÉ ALEJANDRO SALINAS, JOSÉ LUIS ZAMORANO RENDÓN, MIGUEL ÁNGEL TREVIÑO MORA, PATRICIO MIGUEL ARROYO, TERESA PÉREZ MALDONADO FARIÁS, DAVID URQUIZA GHIORSI, MARÍA ESTHELA DEL CARMEN CORTÉS RÍOS, ROBERTO BENJAMÍN CARRILLO VALADEZ FAUDO A VALLE, JORGE ROBERTO MELÉNDEZ OCÁDIZ GARZA, ALICIA DOMENE LLAGUNO DE ALDAPE, HÉCTOR SANTOS CANTÚ, HÉCTOR SANTOS SÁNCHEZ, MARIO CÉSAR GONZÁLEZ ARREDONDO, RAYMUNDO JORGE GONZÁLEZ VILLARREAL, MARÍA ELENA LAMAS DE SÁNCHEZ, BLANCA ALICIA GONZÁLEZ DE TREVIÑO DE LAMAS, ESTEBAN MAYER AQUEO, MARCELO CANALES CLARIOND y MELISA VARES LEAL**, éstos en su carácter de copropietarios el **CAMBIO DE USO DE SUELO DE FORESTAL A HABITACIONAL MULTIFAMILIAR PARA 240-DOSCIENTAS CUARENTA UNIDADES DE VIVIENDA**, lo anterior descrito específicamente en la consideración QUINTA del presente dictamen, respecto del predio ubicado en la calle Alejandría al Sur de la Colonia Jardines de San Agustín en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, identificado con número de expediente catastral 10-000-223.

**SEGUNDO.** Por los motivos y fundamentos expuestos en los antecedentes y consideraciones del presente dictamen, y en estricto acatamiento al cumplimiento a la sentencia definitiva de fecha 25-veinticinco de enero de 2016-dos mil dieciséis, dictada por la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, dentro del Juicio Contencioso Administrativo número 199/2010, **SE REVOCA** el Acuerdo aprobado por el Republicano Ayuntamiento de este Municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, en la Sesión Ordinaria celebrada el día 18-dieciocho de septiembre de 2018-dos mil dieciocho, específicamente en el apartado 5 Informe de Comisiones, Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, asunto número 15. Expediente administrativo número CUS 18679/2009.

**TERCERO.** Se ordena a la Dirección General de Asuntos Jurídicos para que informe el cumplimiento contenido en el presente dictamen.

**CUARTO.** 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.



Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66300 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81)8400.4400  
sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/012/2019/CUS 18679-2009  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 27 DE FEBRERO DEL 2019





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

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

ATENTAMENTE,  
San Pedro Garza García, N. L., a 27 de febrero de 2019.  
COMISION DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO  
DEL REPUBLICANO AYUNTAMIENTO

C. EDUARDO ARMANDO AGUILAR VALDEZ.  
SÉPTIMO REGIDOR y PRESIDENTE  
A FAVOR DEL DICTAMEN

C. ALEJANDRO ALBERTO CARLOS PÁEZ Y ARAGÓN.  
QUINTO REGIDOR y SECRETARIO  
AUSENTE CON AVISO

C. MAURICIO SADA SANTOS.  
PRIMER REGIDOR y VOCAL  
A FAVOR DEL DICTAMEN

C. JAVIER GONZÁLEZ ALCÁNTARA CÁCERES  
TERCER REGIDOR y VOCAL  
A FAVOR DEL DICTAMEN

C. ERNESTO JAVIER CHAPA CALVILLO  
NOVENO REGIDOR y VOCAL  
A FAVOR DEL DICTAMEN

C. BRENDA FAFICH LANKENAU  
DÉCIMA SEGUNDA REGIDORA y VOCAL  
A FAVOR DEL DICTAMEN

ÚLTIMA FOJA EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO CUS 18679/2009.



Juárez y Libertad  
Centro, C.P. 66200 San  
Pedro Garza García, N.L.  
T. +52 (81) 8400 4400  
sanpedro.gob.mx

DICTAMEN NÚMERO COYDU 2018-2021/012/2019/CUS 18679-2009  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO, A 27 DE FEBRERO DEL 2019

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

¿Existe algún comentario a este al respecto?

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

Se aprueba el Dictamen número COYDU 2018-2021/012/2019/CUS-18679-2009, en los términos expuestos. Si están de acuerdo con ello, favor de manifestarlo de la forma acostumbrada.

**Presidente Municipal:**

C. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos

A favor

**Síndico Primero y Síndica Segunda:**

C. Francisco Juan Garza Barbosa

Ausente con aviso

C. Valeria Guerra Siller

Ausente con aviso

**Regidoras y Regidores:**

C. Mauricio Sada Santos

A favor



C. Mónica Lucia González Martínez	A favor
C. Javier González Alcántara Cáceres	A favor
C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero	A favor
C. Alejandro Alberto Carlos Páez y Aragón	Ausente con aviso
C. María Marcela Dieck Assad	A favor
C. Eduardo Armando Aguilar Valdez	A favor
C. Venecia Guzmán Elizondo	A favor
C. Ernesto Javier Chapa Calvillo	A favor
C. Karla Janette Flores Hernández	A favor
C. Juan Gabriel Ramírez Conde	A favor
C. Brenda Tafich Lankenau	A favor
<b>SE APRUEBA POR UNANIMIDAD.</b>	

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Enseguida desahogaremos el punto **NÚMERO 10** del orden del día, referente a los asuntos generales, procedemos de acuerdo a los asuntos enlistados al inicio de la presente sesión. Tiene la palabra en primer lugar la regidora Daniela Gómez, para hacer una propuesta, adelante Regidora.

**Regidora, C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero.** Gracias Secretario, yo quiero entregar una invitación, para participar en una campaña de esterilización masiva; en el Plan Municipal de Desarrollo tenemos una meta de 3,500 y dado que tenemos muchos animales, perros y gatos callejeros y varios problemas de contaminación por heces fecales y algunos problemas de zoonosis.

Me gustaría entregar esta petición, invitación al Presidente de la Comisión de Medio Ambiente, para que le demos seguimiento y ver cómo podemos participar en el próximo mes de mayo. Gracias.

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

Muy bien, enseguida tiene el uso de la palabra el presidente municipal, Miguel Treviño, sobre un informe de seguridad.

**El C. Presidente Municipal, Lic. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos, expresó:** Gracias Secretario, solamente para informarles del avance de este proceso de intervención que hemos estado en las últimas semanas y comentarles, que las cosas se han hecho tal y como se plantearon originalmente, en el sentido, que este proceso duraría entre 4 o 5 semanas, estamos precisamente en la quinta semana.

Como lo vimos hoy mismo, en la mañana, con el Secretario General de Gobierno y el Secretario de Seguridad del Estado, a finales de esta semana terminaremos el proceso de intervención.

El proceso se llevó con todo cuidado, la parte de asegurar los controles de confianza de todos los policías, aplicar las pruebas, recibir los reportes, analizarlos y decidir sobre aquellos policías que tendrían que causar baja, por seguridad, primero que nada, de los propios policías y la comunidad.

Estar seguros que todos los elementos de nuestra corporación, todos los policías, tránsitos o agentes viales son enteramente confiables.

Y a partir del final de este proceso, queda la importante tarea de, ya estando otra vez el mando operativo en la Secretaría, procurar la mejor coordinación, con las diferentes instancias que tenemos que estar muy coordinados. Y hoy, era parte de la junta que tuvimos en el Estado, está muy bien coordinados con el Estado, con los municipios, particularmente, bueno, con las Fuerzas Armadas que le pedimos al Secretario de Seguridad que Fuerza Civil estuviera apoyando, sobre todo con lo que tiene que ver, con la vigilancia en los límites del Municipio.

Y muy importante y es en lo que hemos estado trabajando, el Secretario de Seguridad, el recién nombrado Secretario de Seguridad y el Secretario General y otros miembros del equipo, un plan de reclutamiento, que nos permita a finales de este año, ya con la capacitación que corresponda, tener un número de policías que supere, aún con las bajas, que supere el número de policías que recibimos al inicio de la administración.

Fortalecimiento de las capacidades del C4, como ustedes saben recibimos un C4, con un déficit importante de analistas y de capacidades operativas y ese es el tema en el que estamos trabajando, para que el C4 dé los resultados que requiere el Municipio.

Y por supuesto un trabajo muy importante en el que hemos estado involucrados, sobre todo la Directora de Prevención del Delito y un servidor, en el sentido de trabajar en el clima organizacional, una intervención como está, naturalmente, genera al interior de la corporación, un cierto nivel de angustia, de inconformidad, incluso de enojo, que es natural, porque la



inmensa mayoría de nuestros policías, son policías comprometidos, están limpios, están trabajando por los ciudadanos y lo siente como un proceso injusto, pero, efectivamente era importante limpiar la corporación.

Entonces, también es una parte importante de las tareas, en las que está involucrado el Secretario y todo su equipo, yo directamente, en crear un clima organizacional, que nos permita salir fortalecidos de esta intervención, más motivados, con más sentido de pertenencia y orgullo de forma parte de la policía de San Pedro.

Aprovecho la oportunidad para agradecer al Gobierno del Estado, por el apoyo en estas 5 semanas, que se cumplen en estos días, particularmente a la Secretaría de Seguridad y a Fuerza Civil; al inspector Rolando Sánchez, que me consta, porque todos los días estamos en comunicación constante, los 7 días de la semana y en horarios muy extendidos, ha estado apoyando nos en este proceso.

Entonces, mi agradecimiento al Estado y simplemente de decirles que este proceso se llevó en los tiempos y los pasos que acordamos originalmente.

Quería nada más informarles.

**El C. Secretario del R. Ayuntamiento, Lic. José Dávalos Siller, expresó:** Gracias señor Presidente Municipal, doy cuenta para el registro del punto 10 de este orden del día, que tuvo que retirarse la regidora María Marcela Dieck Assad, nada más para que quede constancia. Por último, en el **PUNTO 11** del orden del día, Clausura de la sesión y habiendo sido agotados los puntos del orden del día, para esta Primera Sesión Ordinaria, del mes de marzo de 2019 y siendo las 17:14-Dieciséis horas con catorce minutos- me permito declarar clausurados los trabajos de la misma.

Muchas gracias a todas y todos.

Lic. Miguel Bernardo Treviño de Hoyos Presidente Municipal	C. José Dávalos Siller Secretario del R. Ayuntamiento
C. Francisco Juan Garza Barbosa Síndico Primero	C. Valeria Guerra Siller Síndico Segunda
C. Mauricio Sada Santos Regidor	C. Mónica Lucia González Martínez Regidora
C. Javier González Alcántara Cáceres Regidor	C. Daniela Nohemí Gómez Guerrero Regidora
C. Alejandro Alberto Carlos Páez y Aragón Regidor	C. María Marcela Dieck Assad Regidora
C. Eduardo Armando Aguilar Valdez Regidor	C. Venecia Guzmán Elizondo Regidora



C. Ernesto Javier Chapa Calvillo Regidor	C. Karla Janette Flores Hernández Regidora
C. Juan Gabriel Ramírez Conde Regidor	C. Brenda Tafich Lankenau Regidora
Lic. José Ramírez de la Rosa. Director de Gobierno Con fundamento en el artículo 27, b), facción XX del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal	

Acta No.- 10, relativa a la Primera Sesión Ordinaria del R. Ayuntamiento del mes de marzo, celebrada en fecha 12 de marzo de 2019, aprobada y firmada en la Segunda Sesión Ordinaria del R. Ayuntamiento del mes de marzo, llevada a cabo en fecha 26 de marzo de 2019.